

**Протокол семинара – совещания с участием общественного
общественного совета при государственной жилищной инспекции
по Оренбургской области со специалистами ГЖИ по Оренбургской
области**

Дата проведения: 07 августа 2025 года.

Формат проведения: очное, для иногородних в режиме ВКС.

Приняли участие: Председатель общественного совета при ГЖИ Оренбургской области: Занин В.И.

Члены общественного совета: Саяпин В.М., Коновалов С.В., Карева И.И., Маленкова Н.В., Басиров Р.Р., Рудуш А.Г.

Представители государственной жилищной инспекции по Оренбургской области: Климонтов С.И. и.о. начальника инспекции, Латыпова И.И. консультант ОКТУЛ, Лебеденко Т.А. консультант ОКККУР, Морозова М.Л. консультант ОНТК.

Представители УЖКХ г. Оренбурга, Орска, Медногорска, Гая, Новотроицка.

Представители прокуратуры.

Руководители управляющих организаций, представители советов МКД.

Приглашенный: Жуков Дмитрий Геннадьевич.

Повестка дня:

1. Обеспечение готовности к отопительному периоду 2025-2026 гг. в соответствии с требованиями приказа Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234 (вст. в силу с 01.03.2025) (информирование по вопросу – Морозова М.Л. консультант ОНТК);
2. Внесение изменений в Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» в части проведения органом госжилнадзора контрольных мероприятий в отношении контролируемых лиц (юридических лиц). (информирование по вопросу – Лебеденко Т.А. консультант ОКККУР);
3. Установление размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирных домах (информирование по вопросу – Латыпова И.И. ОКТУЛ).

По первому вопросу повестки дня слушали Морозову М.Л.

В целях предупреждения нарушений обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, следует еще раз осветить те требования, которые установлены для выполнения при подготовке многоквартирных домов к осенне-зимнему периоду.

В рамках данной конференции поговорим о 3 нормативных правовых актах, содержащих основные требования к таким мероприятиям.

Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания внутридомовых инженерных систем и оборудования в многоквартирных домах установлены Минимальным перечнем № 290¹ и Правилами № 170².

Так в соответствии с Минимальным перечнем № 290 общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем отопления в многоквартирных домах, в том числе, включают в себя следующие работы:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.

Особое внимание следует обратить на элементы, скрытые от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). Также на подвальные помещения, при наличии грунтовых или сточных вод должны быть приведены в надлежащее состояние.

Правила № 170 также содержат требования к подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации (п. 2.6), а точнее дополняют и раскрывают те требования, которые содержатся в Минимальном перечне № 290.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло -, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями,

¹ Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень № 290)

² Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170)

лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

- тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами, запорной регулирующей арматурой, схемами разводки системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, приточно-вытяжной вентиляцией, техническими паспортами оборудования, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях в неотапливаемых помещениях следует обеспечить ремонт изоляции трубопроводов.

При подготовке к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, проверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

С 1 марта 2025 года вступил в силу Приказ Минэнерго России № 2234³ от 13.11.2024. Данным приказом утверждены правила обеспечения готовности к отопительному периоду и порядок проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду». В этой связи приказ Минэнерго от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении Правил оценки» готовности к отопительному периоду» утратил силу.

Правила № 2234 распространяются, в том числе, на:

управляющие организации;

ТСЖ, ЖСК, ЖК;

Лиц, с которыми собственники заключили договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту внутридомовой системы отопления в МКД, или председателя совета МКД, если собственниками не принято решение о заключении указанных договоров - при непосредственном способе управления МКД;

Муниципальные образования - если способ управления МКД не выбран или выбран, но не реализован.

Приказ № 2234 устанавливает обязательные требования по обеспечению обязательных требований по обеспечению готовности к отопительному периоду для УО, ОО, ТСЖ, ЖСК, ЖК при условии осуществления ими деятельности по управлению МКД - в части теплоснабжающих установок, инженерных коммуникаций, иного общего имущества собственников помещений, обслуживаемого более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД (в т.ч. котельные, бойлерные, элеваторные узлы и т.д.). Соответствующие обязанности по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту, эксплуатации возникают в силу заключенных договоров, требований ст. 161 ЖК РФ.

³ Приказ Минэнерго РФ от 13.11.2024 № 2234 «Об утверждении правил обеспечения готовности к отопительному периоду и порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду»

План подготовки к отопительному периоду

В соответствии с требованиями Приказа № 2243 УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК обязаны разработать план подготовки к отопительному периоду (далее - План).

План подлежит ежегодной разработке и утверждению организационно-распорядительным документом юридического лица не позднее 30 апреля.

План составляется в соответствии с п. 11.1 Приказа Минэнерго России № 115 от 24.03.2003 «Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок» и должен содержать несколько блоков информации: аналитический, организационный, технический:

- результаты анализа прохождения 3 прошлых отопительных периодов, в том числе схемные, режимные и погодные условия, возникающие в текущий отопительный период, аварийные ситуации, особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования, мероприятия, направленные на устранение проблем, выявленных по результатам анализа прохождения предыдущих отопительных периодов, аварийных ситуаций, сроки их выполнения.

План составляется с учетом сезонных осмотров общего имущества.

План должен быть согласован с единой теплоснабжающей организацией (далее - ЕТО), должен быть синхронизирован с планами теплоснабжающих и теплосетевых организаций. Сроки согласования, при этом, не должны превышать 15 рабочих дней со дня получения плана ЕТО на рассмотрение.

План в течение 5 рабочих дней со дня его утверждения направляется УО, ТСЖ, кооперативами в ОМС.

Допускается внесение корректировок в план в случаях: изменения условий эксплуатации, непредвиденных обстоятельств.

Вносимые изменения (корректировки) должны быть согласованы с ЕТО, затем направляется в ОМС.

План размещается на официальном сайте (при наличии) УК, ОО, ТСЖ, ЖСК, ЖК не позднее 5 рабочих дней со дня их утверждения. При отсутствии официального сайта, план подлежит направлению в тот же срок на официальном сайте ОМС в сети Интернет.

Приказом определен перечень требований, который должен быть выполнен в целях обеспечения готовности к отопительному периоду. Перечень требований содержит ссылки на конкретные нормативно-правовые акты.

Оценка обеспечения готовности к отопительному периоду

Оценка обеспечения готовности к отопительному периоду УО, ОО, ТСЖ, ЖСК, ЖК проводится комиссией, которая создается в срок до 15 августа.

Комиссия в срок не позднее чем за 20 календарных дней до начала проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду осуществляется органом местного самоуправления совместно с ЕТО, в зону деятельности которой входит соответствующая система (-ы) теплоснабжения, и органом государственной власти региона в области жилищных отношений, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор.

Кроме того Приказом № 2234 установлено, что в отношении МКД, в котором установлено ВДГО /ВКГО, в состав комиссии могут включаться по согласованию представители газораспределительной организации, осуществляющей АДО ВДГО /ВКГО в таком МКД.

Комиссии необходимо представить документы (их копии), подтверждающие выполнение требований, установленных Приказом № 2234. В общей сложности более 20 документов. Вместе с тем, комиссией может быть принято решение о проведении осмотра оцениваемых объектов, т.е. проведение выездных мероприятий с целью проведения осмотра оцениваемых объектов УК, ОО, ТСЖ, ЖСК, ЖК обязаны обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных представителей ЕТО к объектам теплоснабжения и теплопотребляющим установкам в срок, предусмотренный планом. Представитель ЕТО должен присутствовать при проведении испытаний на плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых установок.

УК, ОО, ТСЖ, ЖСК, ЖК не позднее чем за 5 рабочих дней до дня проведения испытаний обязаны направить в ЕТО заявку о направлении представителя для осуществления контроля.

Копия актов гидравлических испытаний на прочность и плотность тепловых энергоустановок, участков тепловых вводов должны быть переданы в ЕТО в течение 5 рабочих дней со дня их проведения. Кроме того, представитель ЕТО может провести визуальный осмотр МКД, сделать замечания по итогам такого осмотра.

Уровень готовности к отопительному периоду

Уровень готовности к отопительному периоду устанавливается на основании значения индекса готовности, определяемого расчетным способом:

- индекс готовности меньше 0,8 - «Не готов»
- индекс готовности меньше 0,9 и больше, либо равен 0,8 - «Готов с условиями»
- индекс готовности больше либо равен 0,9 - «Готов».

Значение индекса не может быть более 0,8 в случае, если хотя бы один показатель готовности равен «0», т.е объект не готов, если у Вас отсутствует

- акт промывки теплопотребляющей установки;
- акт о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии и теплоносителя (в том числе тепловых и

гидравлических режимов) оборудования теплового пункта и внутридомовых сетей;

- акт о проведении гидравлических испытаний на прочность и плотность оборудования теплового пункта, тепловых сетей в границах балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, включая трубопроводы теплового ввода и внутридомовых сетей.

Результаты оценки обеспечения готовности оформляются в акте, который составляется не позднее 1 рабочего дня с даты завершения оценки. К акту прилагается заполненный оценочный лист на каждый объект оценки обеспечения готовности. Срок составления акта определяется, исходя из климатических условий, но не позднее 10 сентября - для УО, ОО, ТСЖ, ЖСК, ЖК.

При наличии у комиссии замечаний – в оценочном листе указывается срок устранения выявленных замечаний. По факту устранения замечаний направляется уведомление в комиссию и не позднее 14 календарных дней со дня получения комиссией такого уведомления проводится повторная проверка. Составляется новый акт и прилагается новый оценочный лист.

Паспорт обеспечения готовности к отопительному периоду

Паспорт обеспечения готовности к отопительному периоду выдается в течение 5 рабочих дней со дня подписания акта, в случаях:

- в отношении проверяемого лица установлен уровень готовности «Готов»;
- в отношении проверяемого лица установлен уровень готовности «Готов с условиями», если сроки устранения замечаний комиссии по обеспечению готовности и повторная оценка обеспечения готовности на предмет устранения ранее выданных замечаний выходят за рамки (позднее 10 сентября).

Сроки выдачи паспортов готовности для УО, ОО, ТСЖ, ЖСК, ЖК – не позднее 15 сентября.

Сводная информация о результатах оценки обеспечения готовности с указанием проверяемого лица, уровня готовности и индекса готовности подлежит опубликованию на официальных сайтах уполномоченных органов в сети Интернет в срок до 1 декабря.

Ответственность

УО, ОО, ТСЖ, ЖСК, ЖК не получившие паспорт готовности до 15 сентября, обязаны продолжить подготовку к отопительному периоду посредством устранения указанных в оценочном листе замечаний.

В случае неустранения замечаний в установленный актом срок, комиссия в течение 5 рабочих дней со дня подписания акта передает данные в жилищную инспекцию.

За отсутствие подготовки к отопительному периоду предусмотрена административная ответственность.

Обращаем Ваше внимание, что непроведение лицензиатом испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопления, горячего водоснабжения) в многоквартирных домах относятся к грубым нарушениям лицензионных требований соответственно за данное нарушение предусмотрена административная ответственность.

В отношении УО за нарушение при подготовке МКД к отопительному периоду в виде (ч. 2. ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ):

- штрафа от 300 тыс. до 350 тыс. руб. – для организаций;
- от 100 тыс. до 200 тыс. руб. или дисквалификации на срок до трех лет – для индивидуальных предпринимателей;
- от 50 тыс. до 100 тыс. руб. или дисквалификации на срок до трех лет – для должностных лиц.

ТСЖ, ЖК, ЖСК грозит штраф от 40 тыс. до 50 тыс. руб., а должностным лицам – от 4 тыс. до 5 тыс. руб. (ст. 7.22 КоАП РФ).

На основании изложенного рекомендуем неукоснительно соблюдать обязательные требования при подготовке многоквартирных домов в отопительный период.

По второму вопросу повестки дня слушали Лебеденко Т.А.

В декабре 2024 года в 248-ФЗ внесены существенные изменения.

Положения Закона 248-ФЗ были изменены в части проведения профилактических визитов.

Были введены ст. 52.1. и 52.2. закрепляющие основания и порядок проведения обязательного профилактического визита и профилактического визита по инициативе контролируемого лица.

Инспектор в ходе профилактического визита проводит оценку уровня соблюдения контролируемым лицом обязательных требований.

Контролируемое лицо не может отказаться от проведения обязательного профвизита, а по его окончании предусматривается возможность выдачи предписания об устранении выявленных нарушений ОТ, если такие нарушения не были устранены контролируемым лицом до его окончания.

Кроме того, в случае уклонения контролируемого лица от проведения обязательного профилактического визита, должностное лицо инспекции вправе в течение трех месяцев принять решение о его повторном проведении.

Профилактический визит по инициативе контролируемого лица может быть проведен по заявлению контролируемого лица (если оно относится к субъектам малого предпринимательства, является социально ориентированной некоммерческой организацией либо государственным или муниципальным учреждением (ч. 1 ст. 52.2 Закона № 248-ФЗ).

Заявление подается через Единый портал государственных и муниципальных услуг. Предусматривается возможность отозвать заявление о проведении проф.визита (ч. 6 ст. 52.2 Закона № 248-ФЗ).

По результатам профилактического визита, проводимого по инициативе контролируемого лица, предписание выдаваться не может (ч. 9 ст. 52.2 Закона № 248-ФЗ), а разъяснения и рекомендации, полученные контролируемым лицом, носят рекомендательный характер.

Следующее, на что хотелось бы обратить внимание, это изменения порядка и оснований осуществления государственного контроля (надзора).

Положения ст. 57 Закона № 248-ФЗ закрепляют основания для проведения КНО КНМ.

Отметим,

- п. 1 ч. 1 ст. 57 в качестве основания для проведения КНМ указывает наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Указанное основание отсылает к ст. 60 Закона № 248-ФЗ, в которой конкретизируется перечень обстоятельств, при наличии достоверной информации о которых должностное лицо инспекции принимает решение о проведении КНМ.

Т.е. инспекция вправе принять решение о проведении КНМ при наличии достоверной информации:

о причинении или непосредственной угрозе причинения вреда жизни и тяжкого или среднего вреда (ущерба) здоровью граждан (п. 1 ч. 1 ст. 60);

о нарушении обязательных требований, соблюдение которых является условием осуществления деятельности, подлежащей лицензированию, аккредитации, включения в реестр, аттестации (п. 5 ч. 1 ст. 60).

- Также был скорректирован п. 3 ч. 1 ст. 57, закрепляющий в качестве основания для проведения КНМ поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц.

Кроме того, ч. 1 ст. 57 Закона № 248-ФЗ, дополнена новыми основаниями для проведения КНМ, а именно:

- выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров (п. 7 ч. 1 ст. 57);

– наличие у контрольного (надзорного) органа сведений об осуществлении деятельности без уведомления о начале осуществления предпринимательской деятельности..., или без лицензии... (о проведении

КНМ по данному основанию в течение 24 часов извещаются органы прокуратуры по месту нахождения объекта контроля) (ч. 1 п. 8 ст. 57 Закона № 248-ФЗ);

– и уклонение контролируемого лица от проведения обязательного профилактического визита (ч. 1 п. 9 ст. 57 Закона № 248-ФЗ).

Положения ст. 60 Закона № 248-ФЗ дополнены специальным основанием для принятия инспекцией решения о проведении контрольного (надзорного) мероприятия - в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и регионального государственного жилищного контроля (надзора)

а именно поступление обращений (заявлений) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав (п. 3 ч. 2 ст. 60).

При этом, КНМ проводится в указанном случае без согласования с органами прокуратуры.

Таким образом, обращение, поданное гражданином в защиту своих прав, в случае если в рамках взаимодействия организации, осуществляющей управление многоквартирным домом или ресурсоснабжающей организации, являющейся исполнителем коммунальной услуги с потребителем, нарушенные права и законные интересы такого потребителя не были восстановлены, является основанием для проведения контрольного (надзорного) мероприятия. Повторюсь, что согласование такого КНМ с прокуратурой не требуется, на инспекции лишь лежит обязанность уведомить прокуратуру в течение 24 часов с момента принятия решения (указанное уведомление формируется автоматически при внесении сведений о проведении КНМ в ЕРКНМ).

В части организации КНМ с взаимодействием с контролируемым лицом, также хочется отметить, что с учетом внесенных изменений, инспекция в случае поступления в ее адрес сведений, указанных в ч. 1 ст. 60 Закона № 248-ФЗ и необходимости принятия неотложных мер по предотвращению и устранению нарушений обязательных требований, вправе приступить к проведению внепланового контрольного (надзорного) мероприятия незамедлительно (т.е. в течение двадцати четырех часов после поступления указанных сведений). О проведении такого неотложного мероприятия должны быть извещены органы прокуратуры по месту нахождения объекта контроля. А контролируемое лицо может не уведомляться о проведении внепланового КНМ (ч. 12 ст. 66).

Следующее на что обращаем внимание контролируемых лиц, что в соответствии с ч. 4 ст. 88 Закона № 248-ФЗ, в случае невозможности составления акта КНМ на месте его проведения в день окончания, контролируемое лицо не подписывает акт и считается получившим акт КНМ в случае его размещения в ЕРКНМ и получения уведомления об этом в порядке, предусмотренном п. 2 ч. 5 ст. 21 Закона № 248-ФЗ, т.е. акт КНМ направляется в форме электронного документа, подписанного усиленной

квалифицированной электронной подписью, через Единый портал государственных и муниципальных услуг.

В личный кабинет контролируемого лица с учетом действующего законодательства поступают все уведомления о проведении инспекцией контрольных (надзорных) мероприятий, профилактических мероприятий, а также об объявлении предостережений.

Отмечаем, что с учетом положений п. 11.12 Постановления № 336 (в редакции, действующей с 01.01.2025) решение о проведении профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия до 1 января 2030 г. принимается путем внесения соответствующей информации в ЕРКНМ, без необходимости вынесения отдельного решения.

Таким образом, у инспекции отсутствует обязанность принимать решение о проведении контрольного (надзорного) мероприятия на бумажном носителе по типовой форме, утвержденной Минэкономразвития Российской Федерации.

При этом контролируемому лицу в личный кабинет на Едином портале государственных и муниципальных услуг автоматически поступает уведомление о принятии инспекцией решения о проведении контрольного (надзорного) мероприятия или профилактического мероприятия.

Все поступившие уведомления контролируемое лицо может увидеть в разделе «Контроль и надзор» личного кабинета.

В этом же разделе личного кабинета контролируемые лица могут увидеть сведения об объявленных контролируемому лицу предостережениях.

С учетом положений п. 11(13) Постановления № 336, предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований объявляется путем подписания соответствующего электронного паспорта в ЕРКНМ.

Поскольку в ЕРКНМ реализован функционал, предоставляющий возможность автоматического формирования выписок, в том числе содержащих в себе QR-код, осуществляющий переход на соответствующий электронный паспорт в закрытой части публичного портала и реализован функционал автоматического направления уведомления, контролируемому лицу в личный кабинет на портале «Госуслуги» приходит уведомление об объявлении предостережения.

Напоминаем, что непринятие мер к исполнению предостережения инспекции (в связи с применением риск-ориентированного подхода) *повышает вероятность проведения* в отношении контролируемого лица ***внепланового контрольного (надзорного) мероприятия***, поскольку согласно ч. 5 ст. 49 Закона № 248-ФЗ, контрольные (надзорные) органы осуществляют учет объявленных предостережений используют соответствующие данные для проведения иных профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

Также обращаем внимание контролируемых лиц, что Закон № 248-ФЗ был дополнен статьей 90.1, регламентирующей выдачу и содержание предписаний об устранении выявленных нарушений обязательных требований.

Требования к содержанию предписания:

- Описание каждого выявленного нарушения обязательных требований с указанием конкретных структурных единиц НПА, содержащего нарушение обязательных требований;
- Срок устранения выявленного нарушения обязательных требований с указанием конкретной даты;
- Перечень рекомендованных мероприятий по устранению выявленного нарушения обязательных требований;
- Перечень рекомендуемых сведений, которые должны быть представлены в качестве подтверждения устранения выявленного нарушения обязательных требований.

В заключение еще раз хотелось бы напомнить контролируемым лицам о необходимости контроля за информацией, поступающей от инспекции в личный кабинет на Едином портале государственных и муниципальных услуг, а также отметить, что контролируемое лицо обеспечивает актуальность сведений об адресе электронной почты в информационной системе.

Вся документация, исходящая от инспекции при проведении контрольных (надзорных) мероприятий, профилактических мероприятий, в том числе решение о проведении КНМ, объявленные предостережения, автоматически направляются в Ваш личный кабинет на Едином портале государственных и муниципальных услуг в виде выписок.

Количество таких документов, поступающих в личный кабинет, с учетом требований действующего законодательства будет только увеличиваться.

По третьему вопросу повестки дня слушали Латыпову И.И.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. 45 - 48 ЖК РФ, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с ч. 9.2 указанной статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения является одним из существенных условий договора управления многоквартирным домом (п. 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Размер такой платы определяется исходя из стоимости работ (услуг), включенных в перечень услуг и работ, разработанный с учетом обязательных к применению и исполнению требований постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, Правил содержания общего

имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 416, а также из стоимости дополнительных услуг и работ, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Применение размера платы, установленного органами местного самоуправления, обуславливается либо наличием особых обстоятельств (например, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения (ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации), решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо субъектным составом правоотношений (например, для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение об индексации размера платы за содержание жилого помещения. При этом договор управления многоквартирным домом должен содержать конкретный механизм индексации и ссылку на нормативный акт, в соответствии с которым производится такая индексация.

В таком случае повторное принятие решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, поскольку такая индексация устанавливается соглашением сторон, а не односторонним волеизъявлением управляющей организации.

За 5 месяцев текущего года в инспекцию поступило около 200 обращений по вопросам, связанным с формированием размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в подавляющем большинстве случаях инспекцией даны разъяснения об основаниях начисления платы в конкретном размере – решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленном протоколом, наличие в договоре управления многоквартирным домом условий об индексации размера платы.

Отдельная категория обращений в 2025 году связана с проведенной ООО «УК «Чкаловская», ООО «УК ЖФ - Центральная», ООО «УКЖФ «Гагаринская» индексацией размера платы за жилое помещений в многоквартирном доме.

В 2024 году инспекцией по обращениям жителей 12 многоквартирных домов, управление которыми осуществляет ООО «УК «Чкаловская», ООО «УК ЖФ - Центральная», ООО «УКЖФ «Гагаринская» проведено 8 контрольных (надзорных) мероприятий (внеплановая документарная проверка) по результатам которых в действиях (бездействии) управляющих организаций выявлены нарушения обязательных (лицензионных) требований, выразившиеся в одностороннем изменении размера платы за содержание жилого помещения в вышеуказанных многоквартирных домах, применении платы за содержание жилого помещения в размере, не утвержденном решением общего собрания.

ООО «УК «Чкаловская», ООО «УК ЖФ - Центральная», ООО «УКЖФ

«Гагаринская» выданы предписания с требованием обеспечить соблюдение обязательных (лицензионных) требований к начислению обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, собственникам помещений в вышеуказанном доме.

Управляющие организации обратились в Арбитражный суд Оренбургской области (далее – суд) с заявлением о признании незаконными предписаний (дела № А47-11046/2024; А47-13365/2024; А47-13087/2024; А47-11045/2024; А47-12519/2024; А47-10267/2024). В рамках судебных споров будет дана оценка условиям договоров управления многоквартирными домами об индексации.

Решением суда от 03.04.2025 по делу № А47-11046/2024 требования ООО «УК «Чкаловская» удовлетворены; по мнению суда содержание договора управления многоквартирным домом позволяет определить конкретный механизм подлежащей применению индексации, применение управляющей организацией индексации в соответствии с условиями договора управления законно и обоснованно.

Инспекцией подана апелляционная жалоба.

С 1 января 2025 года в связи с изменением налогового законодательства управляющие организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость (далее - НДС). В связи с чем возник вопрос: можно ли просто включить сумму НДС в плату за содержание жилого помещения, без решения на то общего собрания собственников помещений.

Исходя из позиции Минстроя России, изложенной в письме от 04.10.2024 № 58115-ДН/04, НДС не может предъявляться к оплате собственникам помещений в многоквартирном доме дополнительно к стоимости содержания жилого помещения, при этом НДС может быть включен в состав платы за содержание жилого помещения.

В целях реализации лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, полномочий по управлению многоквартирными домами, и во исполнение новых положений налогового законодательства, таким лицам необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в целях установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, включающего в себя НДС.

Вышеуказанная информация инспекцией доводилась до контролируемых лиц.

Инспекцией результатам проведенных мероприятий по оценке достоверности поступивших сведений о фактах причинения вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, содержащихся в обращении граждан, установлено 3 факта предъявления управляющими организациями НДС к размеру платы за содержание жилого помещения (ООО «УКЖФ «Гагаринская», ООО «УК «Гармония»).

Инспекция в настоящее время обратилась в районный суд с исковым заявлением о признании незаконными действий и об обязанности устранить нарушения обязательных требований жилищного законодательства.

По итогам заседания обсуждались вопросы, связанные с подготовкой к отопительному периоду 2025-2026 гг.

Начальником управления УЖКХ г. Оренбурга Учкиным А.И. даны пояснения о сроках выдачи паспортов готовности МКД к отопительному периоду (с 01.09.2025 по 15.09.2025).

Председатель общественного совета

Занин В.И.

Протокол вел
секретарь общественного совета

Лахтикова О.Р.