

Протокол заседания № 4
общественного совета при государственной жилищной инспекции
по Оренбургской области

Дата проведения: 04 июля 2025 года.

Формат проведения: в форме очного (заочного) голосования.

Приняли участие: Председатель общественного совета при ГЖИ Оренбургской области: Занин В.И., член общественного совета Маленкова Н.В.

Представители государственной жилищной инспекции по Оренбургской области:

Пронягина Людмила Анатольевна – начальник отдела нормативно-технического контроля (надзора);

Лебеденко Татьяна Александровна – консультант отдела контроля качества коммунальных услуг и расчетов;

Тишина Наталья Павловна – главный специалист отдела контроля требований к управлению МКД и лицензирования.

Приглашенный: Жуков Дмитрий Геннадьевич.

Ознакомились с материалами (голосование заочное) члены общественного совета: Саяпин В.М., Коновалов С.В., Карева И.И., Басиров Р.Р.

Представители УЖКХ г. Бузулука, г. Бугуруслана, г. Сорочинска, Тоцкого района.

Представители прокуратуры.

Руководители управляющих организаций, председатели советов МКД.

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 – Пронягина Л.А. начальник 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 ОККУР);
3. Практика установления размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирных домах органом местного самоуправления (МО город Бузулук) в рамках своей компетенции (информирование по вопросу – Тишина Н.П. главный специалист ОКТУЛ).

По первому вопросу повестки дня слушали Пронягину Л.А.

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;

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)

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.

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.

- 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 прямков;
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, 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, поверка 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 теплопотребляющих установок, инженерных коммуникаций, иного общего

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»

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 теплотребляющей 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 Тишину Н.П.

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 иском 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.