

Утвержден
Приказом государственной жилищной
инспекции Костромской области
от 10.03.2023 № 248

ДОКЛАД
по результатам обобщения правоприменительной практики
при осуществлении регионального государственного жилищного
контроля (надзора) в Костромской области

1. Общие положения

Доклад по результатам обобщения правоприменительной практики при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее – жилищный надзор) в Костромской области за 2022 год подготовлен государственной жилищной инспекцией Костромской области (далее — инспекция) на основании статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 248), постановления Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)», постановления администрации Костромской области от 27.09.2021 № 429-а «Об утверждении положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) в Костромской области» и в соответствии с Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2022 год при осуществлении инспекцией жилищного надзора, утвержденной приказом инспекции от 17.12.2021 № 2146.

Целями проведения обобщения и анализа правоприменительной практики инспекции при осуществлении жилищного надзора является:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре);
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре).

Инспекция является органом исполнительной власти Костромской области, уполномоченным осуществлять жилищный надзор, в пределах компетенции, определенной Положением об инспекции, утвержденным постановлением Губернатора Костромской области от 31.08.2012 № 187.

Настоящим документом проанализирована и обобщена деятельность Инспекции в рассматриваемой сфере, исходя из задач, установленных жилищным

законодательством, законодательством об административных правонарушениях, об организации контроля и защиты прав юридических лиц, которые включают в себя:

предупреждение, выявление, пресечение нарушений требований законодательства;

предотвращение ущерба правам и законным интересам, жизни или здоровью граждан, возможность нанесения которого связана с осуществлением управления многоквартирными домами.

Надзор за соблюдением обязательных требований осуществляется в ходе контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых в пределах полномочий, установленных статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в порядке и по основаниям, установленным Федеральным законом № 248.

В своей деятельности Инспекция руководствуется следующими нормативными правовыми актами:

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

Федеральным законом № 248;

Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийные и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» другими нормативными правовыми актами.

2. Результаты контрольных (надзорных) мероприятий

На территории Костромской области осуществляют деятельность 209 ТСЖ, 92 управляющих организации и 1 индивидуальный предприниматель. Дома в управлении находятся в 85 управляющих компаниях.

Всего на территории Костромской области 6956 многоквартирных домов, из них:

под управлением управляющих организаций находится 3625;
под управлением ТСЖ, ЖСК, ТСН — 200;
непосредственный способ управления — 2781;
не выбран способ управления — 51.

Характеризуя сложившуюся ситуацию за 2022 год, отмечаем, что в инспекцию поступило 4392 обращения, что на 1,16 % меньше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (4736 обращения). Обращения поступали как непосредственно от граждан, так и перенаправлялись органами прокуратуры, депутатами различных уровней, другими государственными органами и организациями для рассмотрения.

Наибольшее количество обращений связано с содержанием общего имущества многоквартирных домов, предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества (в том числе отсутствие отопления и горячего водоснабжения), предоставлением и начислением платы за жилищно-коммунальные услуги, проведением общих собраний собственников помещений многоквартирных домов.

При обращении в Инспекцию граждане активно используют возможности цифровых сервисов: ГИС ЖКХ – 824, портал обратной связи – 448, инцидент-менеджмент – 153.

С целью оперативного решения обращений и доведения информации до граждан Костромской области Инспекцией созданы аккаунты Инспекции и начальника Инспекции в социальных сетях «ВКонтакте» и «Одноклассники», а также аналогичные каналы в мессенджере «Телеграм».

В целях рассмотрения поступивших сведений должностными лицами Инспекции проведено 747 проверок.

Так, за аналогичный период 2021 года проведено 889 проверок, что на 16% больше чем в 2022 году.

Снижение по проведению проверок обусловлено тем, что в 2022 году постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 года № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее — Постановление № 336) введены ограничения на проведение плановых и внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий.

В 2022 году в соответствии с Федеральным законом № 248 инспекцией проведено 55 Инспекционных визитов.

Инспекцией в 2022 году объявлено 480 предостережений, проведено 114

профилактических визитов.

По результатам обобщения и анализа применения мер административного характера Инспекцией за 2022 год возбуждено 269 административных дел, из них 89 дел, рассмотрение которых подведомственно мировым судьям, 180 дел – подведомственно рассмотрению должностным лицам Инспекции.

Инспекцией в 2022 году вынесено 105 постановлений по делам об административных правонарушениях в рамках жилищного надзора, в сравнении с аналогичным периодом 2021 года - 216 постановлений. Таким образом, количество рассмотренных дел Инспекцией уменьшилось на 48,6 %. Уменьшение количества рассмотренных дел обусловлено тем, что Постановлением № 336 введены ограничения на проведение плановых и внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий.

По административным делам, рассмотренными судами и Инспекцией, в 2022 году поднадзорным субъектам предъявлено штрафных санкций на сумму 2 261 750 рублей, по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, сумма наложенных штрафов составила 12 790 000 рублей. Сумма штрафных санкций в текущем году уменьшилась в связи с изменениями, внесенными в КоАП РФ Федеральным законом № 70-ФЗ от 26.03.2022, а также введенными ограничениями на проведение контрольных (надзорных) мероприятий, установленных Постановлением № 336.

3. Типичные нарушения лицензионных требований

В результате проведенного анализа нарушений обязательных требований, выявленных в рамках осуществления жилищного надзора, установлены следующие типичные нарушения, допускаемые подконтрольными субъектами:

1) товариществами собственников жилья допускаются следующие нарушения:

по размещению информации в ГИС ЖКХ, а именно отсутствует информация, предусмотренная Разделом 10 Состав, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ, утвержденных совместным приказом Минкомсвязи России, Минстроя России от 29.02.2016 № 74/114/пр, что является нарушением требований, установленных частью 3 статьи 8 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», части 10.1 статьи 161 ЖК РФ;

порядка и сроков передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, что является нарушением требований части 10 статьи 162 ЖК РФ, пунктов 19, 22 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416;

по ведению реестра членов ТСЖ и ежегодного в течение первого квартала текущего года направления копии этого реестра в Инспекцию, что является нарушением части 9 статьи 138 ЖК РФ;

2) ТСЖ, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,

допускается:

ненадлежащее содержание системы вентиляции и газодымоходов, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 5.5.6, 5.5.12 Правил и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России № 170 от 27 сентября 2003 года (далее – Правила № 170), подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункта «з» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491), пунктов 15, 15, 21 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 (далее – Минимальный перечень), пунктов 11, 12 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410;

ненадлежащее состояние входов в здание, несвоевременная уборка мест общего пользования, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 3.2.7, 4.8.14, 4.8.10, 4.8.1 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пунктов 8, 9, 23 Минимального перечня;

ненадлежащее состояние подвалов, что является нарушением требований пунктов 2.6.2, 4.1.3, 4.1.15 Правил № 170, подпунктов «а, б, г» пункта 10, подпункт «з» пункта 11 Правил № 491, пункта 2 Минимального перечня;

3) ресурсоснабжающими организациями допускаются нарушения:

качества поставляемой коммунальной услуги горячего водоснабжения (далее – ГВС), что является нарушением требований пункта 5 Приложения № 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (далее - Правила № 354);

превышение допустимой продолжительности перерыва предоставления коммунальной услуги ГВС, что является нарушением требований подпункта «в» пункта 3, пункта 4 Приложения №1 к Правилам № 354, пункта 3.1.11. СанПиН 2.1.4.2496-09. «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения. Изменение к СанПиН 2.1.4.1074-01»;

превышение допустимой продолжительности перерыва предоставления коммунальной услуги отопление, что является нарушением требований подпунктов «в, д» пункта 2, подпункта «а» пункта 31, пункта 14 Приложения № 1 Правил № 354;

отсутствие своевременного снижения платы в связи с предоставлением коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, что является нарушением требований пунктов 98-101 Правил № 354;

при выявлении расхождений между показаниями проверяемого индивидуального прибора учета и объемом коммунального ресурса, который был использован при расчете размера платы за коммунальную услугу выполняется

одномоментный перерасчет (снижение платы), с отнесением ранее оплаченных потребителем объемов коммунальной услуги на общедомовые нужды в текущем расчетном периоде (на содержание общего имущества), что является нарушением требований пункта 61 Правил № 354.

4. Предложения об актуализации обязательных требований и необходимости внесения изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре)

В ходе осуществления контрольно-надзорной деятельности выявлены коллизии и пробелы в законодательстве, которые препятствуют в проведении контрольных (надзорных) мероприятий. С целью устранения коллизий и пробелов предлагаем внести следующие изменения в действующее законодательство:

1. Согласно пункту 2 части 10 статьи 23 Федерального закона № 248 перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований по видам контроля утверждается для вида регионального контроля - высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с частью 13 статьи 20 ЖК РФ индикаторы риска нарушения обязательных требований разрабатывают и утверждают органы государственного жилищного надзора.

С целью устранения противоречий между вышеуказанными правовыми нормами предлагаем дополнить пункт 2 части 10 статьи 23 Федерального закона словосочетанием «если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля».

2. Частью 15 статьи 20 ЖК РФ установлено, что государственный контроль (надзор) за соблюдением региональными операторами требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляется органами государственного жилищного надзора в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 186 ЖК РФ контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Полагаем, что часть 1 статьи 186 ЖК РФ не соответствует части 15 статьи 20 ЖК РФ, в связи с чем предлагаем признать ее утратившей силу.

3. Частью 4 статьи 76 и частью 4 статьи 77 Федерального закона № 248 установлено, что если иное не предусмотрено федеральным законом о виде контроля, осмотр и досмотр не может проводиться в отношении жилого помещения.

Статьей 20 ЖК РФ, а также редакцией статьи 196 ЖК РФ, вступающей в силу с 01.03.2022, право органов государственного жилищного надзора на осмотр жилых помещений не предусмотрено, в связи с чем невозможно проведение

выездных контрольных (надзорных) мероприятий, предметом которых является соблюдение обязательных требований, касающихся перепланировки и переустройства жилых помещений, содержания общего имущества многоквартирного дома, расположенного в жилых помещениях.

С целью организации проведения контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении регионального государственного жилищного контроля (надзора) (далее - жилищный надзор) и регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензионный контроль) предлагаем внести изменения в статьи 20 и 196 ЖК РФ, дополнив их правом органов государственного жилищного надзора на проведение осмотра и досмотра жилых помещений.

4. Федеральный закон № 248 не содержит права инспектора, органа контроля (надзора) на запрос информации у юридических и физических лиц, не являющихся контролируруемыми лицами, что не позволяет проверить достоверность представляемой контролируруемыми лицами информации, а также ограничивает орган государственного жилищного надзора в сборе доказательств, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица охраняемых законом ценностей.

Полагаем необходимым дополнить часть 2 статьи 29 Федерального закона № 248 пунктом 7.1 следующего содержания:

«7.1) требовать от юридических и физических лиц, не являющихся контролируруемыми лицами сведения, свидетельствующих о наличии (отсутствии) в действиях (бездействии) контролируемого лица охраняемых законом ценностей;».

5. Полагаем, что пункт 3 части 1 статьи 20 ЖК РФ требует уточнения требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые являются предметом жилищного надзора.

6. Пункты 4 и 7 части 1 статьи 20 ЖК РФ дублируют друг друга, в связи с чем предлагаем пункт 7 части 1 статьи 20 ЖК РФ признать утратившим силу.

7. ЖК РФ не содержит определений понятий «капитальный ремонт» и «текущий ремонт», что приводит к неоднозначному их толкованию и применению как со стороны собственников помещений в многоквартирных домах, выбравших способ накопления средств на капитальный ремонт на спецсчете, так и управляющих организаций, фонда капитального ремонта и контрольно-надзорных органов при определении видов, объемов ремонтных работ и источника их оплаты.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый систематически в плановом порядке, по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей. Необходимость проведения капитальных ремонтов возникает, как правило, по завершении нормативного срока эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) систем либо после крупных аварий. При этом порядок проведения и финансирования этих видов

ремонтот принципиально отличается.

Капитальные ремонты производятся достаточно редко и могут финансироваться либо за счет сформированного фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, либо иных источников финансирования, определенных собственниками помещений в многоквартирных домах.

В целях исключения правовой неопределенности требуется определить понятие «капитальный ремонт» и «текущий ремонт».

8. С 1 января 2018 года вступили в силу положения ч. 3 ст. 13.19.2 и ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ.

При этом ст. 23.1, 23.55, ч. 69 ст. 28.3 КоАП РФ не содержит норм, наделяющих должностных лиц ОГЖН полномочиями по составлению протоколов по указанным административным правонарушениям и рассмотрению протоколов по делам об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 13.19.2 КоАП РФ. В целях исключения правовой неопределенности требуется устранить данный пробел.

9. Пунктом 5.11 «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02–84*. С изменением № 1» установлено, что минимальный свободный напор в сети водопровода населенного пункта при максимальном хозяйственно-питьевом водопотреблении на вводе в здание над поверхностью земли должен приниматься при одноэтажной застройке не менее 10 м, при большей этажности на каждый этаж следует добавлять 4 м. Однако, требования к качеству холодного (горячего) водоснабжения, установленные п. 3, 7 Приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), выражены не в величине свободного напора, а в давлении, измеряемом в мегапаскалях либо в килограмм силы на квадратный сантиметр. Указанные параметры требуют приведения к единым единицам измерения с учетом измеряемых величин контрольно- измерительными приборами российского производства.

10. Правилами № 354 предусмотрен особый порядок начисления платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в коммунальной квартире. При этом определение термина «коммунальная квартира» ни в ЖК РФ, ни в Правилах № 354 не дано. Введение понятия «коммунальная квартира» важно также для квартир, находящихся в долевой собственности, лицевые счета собственников которых разделены.

11. Предусмотренный с 1 января 2022 года механизм получения информации из государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) о наличии (отсутствии) у граждан подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних год, предусматривает единовременное занесение большого объема информации на основании поступивших запросов в ГИС ЖКХ и влечет за собой значительное увеличение материальных и трудовых ресурсов исполнительных органов и поставщиков информации.

Предлагаем изменить сроки размещения информации в ГИС ЖКХ, предусмотренные п. 5.3 п.8, п.16.7 п.9, п.21 п.10 Состав, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, утвержденных приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 (далее – Состав) с «в течение 5 рабочих дней с момента получения запроса» на «в течение 10 рабочих дней с момента вступления решения суда о взыскании задолженности в законную силу».

12. Согласно п. 9 раздела 6 Состав предусмотрена обязанность органа местного самоуправления размещать в ГИС ЖКХ сведения об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние (в отношении жилых домов блокированной застройки, а также объектов индивидуального жилищного строительства) в том числе сведения о наличии и составе инженерных систем внутри жилого дома, определяющих степень благоустройства такого дома, об оборудовании данных домов электроплитами, электронагревательными установками для приготовления горячей воды, электроотопительными приборами, о типе системы горячего водоснабжения, о наличии полотенцесушителей.

Вместе с тем, учитывая требования ч. 17 ст. 51, ч. 15 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию, а также подготовка проектной документации содержащей сведения о технических характеристиках индивидуального жилого дома не требуется, вышеуказанные сведения в распоряжении органов местного самоуправления отсутствуют.

13. В соответствии с пунктом 33 Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 перечень контрольных (надзорных) действий, осуществляемых органом государственного жилищного надзора при проведении выездной проверки, не содержит права на истребование документов, в связи с чем отсутствует возможность в полном объеме оценить факт наличия (отсутствия) нарушений при проведении контрольного (надзорного) мероприятия и принять все необходимые меры реагирования.

14. Частью 1 статьи 7.23.3. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) для лицензиатов установлена ответственность за нарушение порядка начисления платы при предоставлении коммунальных услуг.

При этом ответственность для товариществ собственников жилья и ресурсоснабжающих организаций за нарушение порядка начисления платы за коммунальные услуги КоАП РФ не установлена.

Предлагаем ввести в КоАП РФ статью об административной ответственности товариществ собственников жилья и ресурсоснабжающих организаций за нарушение порядка начисления платы за коммунальные услуги.

15. Статьей 175 ЖК РФ закреплен перечень владельцев специальных счетов, в который не входит товарищество собственников недвижимости (далее – ТСН), что вызывает вопросы в случае управления домом в форме ТСН, в связи с чем предлагаем дополнить перечень владельцев специальных счетов.

16. В соответствии с частью 1 статьи 20 ЖК РФ к предмету жилищного надзора относится соблюдение требований к формированию фондов капитального ремонта.

При этом КоАП РФ не содержит мер ответственности за нарушения, допущенные при формировании специального счета на капитальный ремонт, и нарушения порядка использования средств фондов капитального ремонта, выявленные в ходе плановых проверок, в связи с чем полагаем необходимым установить данную ответственность.

17. В связи с многочисленными обращениями граждан требуется уточнение положений Правил № 354, устанавливающих порядок проведения перерасчета платы по месту постоянного проживания потребителей, поскольку имеется двусмысленность толкования и неоднозначность применения положений п. 148 (36) Правил № 354, согласно которому при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО) рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения, несмотря на то, что пункт 148(44) Правил № 354 установлено, что при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО.

Аналогичная ситуация с перерасчетом платы за период временного отсутствия потребителя по коммунальной услуге по газоснабжению. У потребителей отсутствует обязанность по установке индивидуальных приборов учета газа в квартирах, где природный газ используется только для приготовления пищи и приготовления горячей воды, однако наличие технической возможности установки такого прибора является препятствием к выполнению перерасчета платы за газ за период временного отсутствия потребителя.

18. Требуется внесение изменений в пункт 3.1.3 Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд утвержденной приказом Минстроя России от 05.12.2017 № 1614/пр.

В частности указанной нормой предусмотрено, что лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, необходимо обеспечивать надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов, в том числе самостоятельно (при наличии лицензии, выданной в порядке, предусмотренном Положением о лицензировании деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2011 № 1225 (далее - Лицензия), или по договору с организацией, имеющей Лицензию, своевременно и качественно осуществлять проверку состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, наличие тяги, а также при необходимости очистку и (или) ремонт дымовых и вентиляционных каналов (в том числе оголовков каналов).

Вместе с тем, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 06.10.2017 № 1219 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам лицензирования отдельных

видов деятельности» работы по содержанию и очистке дымовых каналов исключены из лицензируемых видов деятельности, управляющая организация может осуществлять их без получения соответствующей лицензии.

19. В соответствии с частью 7 статьи 72 Федерального закона № 248 в срок документальной проверки не включается период с момента направления контрольным (надзорным) органом контролируемому лицу требования представить необходимые для рассмотрения в ходе документальной проверки документы до момента представления указанных в требовании документов в контрольный (надзорный) орган.

На практике возникают случаи намеренного непредставления проверяемым лицом документов, необходимых для проведения проверки. Отсутствие в законе указания на срок окончания проведения проверки в данной ситуации затрудняет срок определения срока окончания проверки, а значит, привлечение виновного лица к административной ответственности, что не позволит контрольным (надзорным) органам принимать дальнейшие меры для получения документов и такие проверки по факту останутся незавершенными, что может повлечь за собой нарушение прав и законных интересов неопределенного круга лиц.

Предлагается конкретизировать положения части 7 статьи 72 Федерального закона № 248-ФЗ, определив более четко порядок и срок завершения проверки в случае непредставления документов.

20. Федеральным законом № 248 установлен порядок объявления предостережения и порядок подачи и рассмотрения возражений. При этом действующим законодательством не закреплена обязанность проверяемых лиц по направлению в контрольный орган уведомления об исполнении предостережений. Отсутствие такой обязанности приводит к отсутствию информированности контрольного органа об исполнении обязательных требований и невозможности контрольного (надзорного) органа их получения.

Предлагается внести изменения в статью 49 Федерального закона № 248-ФЗ в части закрепления порядка направления уведомления в контрольных органы об исполнении предостережений.

21. Статья 19.4.1 КоАП РФ предусматривает воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), уполномоченного в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора по проведению проверок или уклонение от таких проверок.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)» установлены следующие контрольные (надзорные) мероприятия при осуществлении жилищного надзора – документальная и выездная проверка, инспекционный визит, в связи с чем ответственность за воспрепятствование деятельности инспекции по проведению инспекционного визита отсутствует.

Предлагаем в части 1 статьи 19.4.1 КоАП РФ слова «по проведению проверок или уклонение от таких проверок» заменить словами «по проведению проверок, контрольных (надзорных) мероприятий или уклонение от таких проверок, контрольных (надзорных) мероприятий».

23. Подпунктом «в» пункта 12 Правил пользования газом в части

обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 (далее – Правила № 410), установлено, что проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) - не реже 3 раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона).

Установленная взаимосвязь проверок с началом (окончанием) отопительного периода заведомо неисполнима, так как начало (окончание) отопительного периода устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от температуры наружного воздуха, предугадать начало (окончание) отопительного периода организации, ответственные за содержание общего имущества, не могут, так же указанная норма не актуальна для домов, использующих индивидуальное газовое оборудование для отопления жилых помещений.

В связи с чем предлагаем установить периоды проверки состояния дымовых и вентиляционных каналов с указанием на месяца сентябрь, январь, май.
