

# **Обзор правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности комитета по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области по муниципальному жилищному контролю**

## **I. Общие положения**

Обзор правоприменительной практики подготовлен за 2020 год по результатам контрольно-надзорной по муниципальному жилищному контролю.

Уполномоченным на осуществление муниципального жилищного контроля органом местного самоуправления является комитет по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области (далее - комитет).

Исполнение муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории городского округа - город Волжский Волгоградской области осуществляется в соответствии с административным регламентом от 2 марта 2018 г. № 1125 «Об утверждении административного регламента исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории городского округа - город Волжский Волгоградской области», который разработан в целях повышения эффективности и качества муниципальной функции, определяет последовательность и сроки действий (административных процедур) проведения проверок при осуществлении муниципального жилищного контроля на территории городского округа - город Волжский Волгоградской области.

Исполнение муниципальной функции осуществляется в соответствии с:

- Конституцией Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 02.05.2006 2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- Федеральным законом от 09.02.2009 № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления»;
- постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

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

- 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 и ремонт 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 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 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2017 № 177 «Об утверждении общих требований к разработке и утверждению проверочных листов (списков контрольных вопросов)»;

- постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04. 2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- Кодексом Волгоградской области об административной ответственности от 11.06.2008 № 1693-ОД;

- Законом Волгоградской области от 22.02.2013 № 19-ОД «О муниципальном жилищном контроле»;

- постановлением Правительства Волгоградской области от 27.08.2013 № 424-п «Об утверждении Порядка разработки и принятия административных регламентов осуществления муниципального контроля в соответствующих сферах деятельности»;

- Уставом городского округа – город Волжский Волгоградской области;

- постановлением Волжской городской Думы Волгоградской области от 23.11.2012 № 58/8 «Об определении уполномоченного органа на осуществление муниципального жилищного контроля»;

- постановлением администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области от 20.11.2019 № 7800 «Об утверждении Положения о комитете по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области»;

- постановлением администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области от 07.11.2017 № 6732 «Об определении уполномоченного органа и перечня должностных лиц, уполномоченных на осуществление муниципального жилищного контроля на территории городского округа – город Волжский Волгоградской области».

## II. Изменения в законодательстве

- Федеральный закон от 27 декабря 2018 г. № 558-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме", которым были внесены изменения в статью 20 Жилищного кодекса РФ.

Ч. 2 ст. 20 Жилищного кодекса РФ (в ред. от 08.01.2019) установлено, что одним из оснований для проведения внеплановой проверки является поступление, в частности посредством системы, в орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления выявления органом муниципального контроля в системе информации о фактах нарушения требований порядка осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме.

- постановление № 1347 от 27.02.2019 «О внесении изменений в административный регламент исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории городского округа - город Волжский Волгоградской области, утвержденный постановлением администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области от 02.03.2018 № 1125».

- постановление № 6958 от 11.10.2019 «О внесении изменений в административный регламент исполнения муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории городского округа - город Волжский Волгоградской области, утвержденный постановлением администрации городского округа - город Волжский Волгоградской области от 02.03.2018 № 1125»

### III. Анализ наиболее часто выявляемых правонарушений при проведении государственного жилищного надзора

1. Нарушение жилищного законодательства при проведении общего собрания собственников помещений для принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решений об утверждении порядка определения размера расходов в составе платы за содержание жилого/нежилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании и использовании общедомового имущества.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее-ЖК РФ), общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе установить очно-заочную форму проведения общего собрания собственников помещений. Данная форма предусматривает возможность очного и заочного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Оно проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).

Оповестить каждого собственника помещения в многоквартирном доме следует не позднее, чем за 10 дней до даты проведения общего собрания. В зависимости от того, какой способ информирования был ранее установлен общим собранием, можно поместить соответствующую информацию в общедоступных местах, вручить уведомление под подпись каждому собственнику или направить заказным письмом (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ). Вместе с тем, ограничений в лицах, ответственных за доставку уведомлений о проведении собраний, действующим законодательством не предусмотрено.

Сообщение о проведении общего собрания должно содержать информацию об инициаторе проведения общего собрания, форме, дате, месте и времени проведения собрания, повестке дня, порядке ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании. В случае проведения общего собрания в форме заочного голосования в сообщении указывается дата окончания приема решений собственников, место или адрес, куда должны передаваться такие решения (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ).

В ходе проверки установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в том числе по вопросу принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об утверждении порядка определения расходов в составе платы за содержание жилого/нежилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании и использовании общедомового имущества, имело кворум принимать решение по данному вопросу. На общем собрании собственниками многоквартирного дома принято решение об утверждении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого (нежилого) помещения в многоквартирном

доме на оплату коммунальных ресурсов (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроэнергия), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектом Российской Федерации (в том числе в объеме, превышающем объем, рассчитанный исходя из норматива потребления). Указанный в настоящем вопросе порядок определения размера расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании и использовании общедомового имущества, применяется в расчетах с 01.08.2019.

Таким образом, указанное общее собрание в соответствии с ч. 3 ст. 45 ЖК РФ являлось правомочным принимать решения об утверждении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроэнергия), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектом Российской Федерации (в том числе в объеме, превышающем объем, рассчитанный исходя из норматива потребления).

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику (часть 6 статьи 46 ЖК РФ).

В ходе проверки выявлены нарушения в части начисления платы за коммунальные ресурсы по холодной и горячей воде, потребляемые в целях содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

По итогам проведения внеплановой документарной проверки в адрес управляющей компании выдано предписание об устранении выявленных нарушений, материалы проверок направлены в адрес инспекции государственного жилищного надзора

Волгоградской области для принятия мер, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Однако, по заявлению управляющей организации Арбитражным судом Волгоградской области действие предписания об устранении выявленных нарушений, выданного комитетом по обеспечению жизнедеятельности города администрации городского округа – город Волжский Волгоградской области в адрес управляющей компании приостановлено.

Согласно п. 34 постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») управляющая организация, товарищество или кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, в том числе иную информацию, в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязанность по предоставлению которой, управляющей организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации.