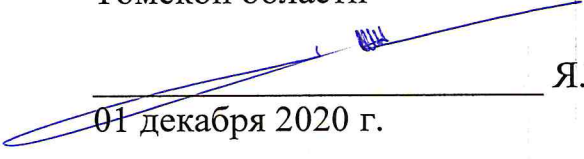


УТВЕРЖДАЮ

Начальник Департамента ЖКХ и
государственного жилищного надзора
Томской области


Я.В. Грель

01 декабря 2020 г.

ОБОБЩЕНИЕ

практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного
надзора Томской области государственного жилищного надзора
в 2020 году


декабрь 2020

Перечень правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Томской области Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области, утвержден распоряжением начальника Департамента от 27.07.2017 № 46, актуализирован распоряжением от 12.07.2019 № 42. Все правовые акты, содержащие обязательные требования и включенные в данный перечень, исполнимы поднадзорными лицами и могут быть проконтролированы Департаментом, признаки коррупциогенности в них отсутствуют.

Департамент исполняет функцию по государственному жилищному надзору посредством проведения проверок в отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК и иных кооперативов), организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций.

Функция исполняется посредством проведения проверок в отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций.

При этом постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 438 установлены особенности осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и внесены изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Как следует из п.п. 1 и 2 постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 438, основаниями для проведения проверки могут являться факты причинения вреда жизни, здоровью граждан или угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, нарушения, влекущие непосредственную угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, и т.д.

Выявление и предупреждение нарушений обязательных требований в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности:

1.	Данные о проведенных плановых и внеплановых проверках и анализ результатов таких мероприятий	За три квартала 2020 года Департаментом проведено 148 внеплановых проверок соблюдения обязательных требований в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
2.	Информация о характере и статистике проведенных мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими	За три квартала 2020 года проведено 354 предварительных проверок

	лицами и индивидуальными предпринимателями	
3.	Статистика и анализ причиненного в результате нарушения обязательных требований ущерба охраняемым законом ценностям	Информация отсутствует
4.	Перечень типовых нарушений обязательных требований, совершенных в период, за который составлено обобщение, с их классификацией (дифференциацией) по степени риска причинения вреда, возникающего вследствие нарушения обязательных требований, и тяжести последствий таких нарушений	1. ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах: - неисправности кровельного покрытия; - ненадлежащее содержание помещений, относящихся к общему имуществу (подтопление, захламление подвалов, ненадлежащая уборка лестничных клеток); - ненадлежащее содержание инженерных сетей в многоквартирных домах. 2. нарушение порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги: - неправомерное начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в размере большем, чем установленный норматив; - начисление платы за жилищные услуги в размере, превышающем размер, утвержденный общим собранием собственников; 3. нарушение требований законодательства о раскрытии информации: - неразмещение информации в ГИС ЖКХ; 4. некачественное предоставление коммунальных услуг.
5.	Статистика типовых и массовых нарушений обязательных требований по однородным группам подконтрольных субъектов (объектов)	За три квартала 2020 года при осуществлении государственного жилищного надзора за соблюдением обязательных требований в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности выявлено нарушений: 1) Порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – 27; 2) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда - 28; 3) Некачественное предоставление населению коммунальных услуг – 9; 4) Требований законодательства о раскрытии информации – 19 и т.д.

6.	Анализ выявленных и возможных причин возникновения типовых и массовых нарушений обязательных требований	1. Большой процент износа строительных конструкций и инженерных сетей многоквартирных домов. 2. Ограниченные функции по контролю в указанной сфере, по сравнению с лицензионным контролем. 3. Увеличение размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в отсутствие решения общего собрания. 4. Нежелание организаций раскрывать информацию, посредством размещения в ГИС ЖКХ.
7.	Рекомендации подконтрольным субъектам по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения типовых и массовых нарушений обязательных требований	- Своевременное и качественное проведение сезонных осмотров жилищного фонда с целью выявления возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. - Своевременное реагирование организаций на поступившие заявки, заявления жителей многоквартирных домов. - Детальное обоснование необходимости увеличения размера платы за жилое помещение. - Своевременное проведения общих собраний для установления размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. - Размещение всей установленной законодательством информации в ГИС ЖКХ.
8.	Статистика и анализ примененных к подконтрольным субъектам мер ответственности (привлечение к административной ответственности)	За три квартала 2020 года по материалам дел об административных правонарушениях, Департаментом и мировыми судьями рассмотрено 124 административных дела, по результатам рассмотрения которых подконтрольные субъекты: - признаны виновными и им назначено наказание в виде административного штрафа - 92 - признаны виновными и вынесено им назначено наказание в виде предупреждения - 21.
9.	Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях, в том числе в случае отказа в привлечении подконтрольных субъектов, их должностных лиц к административной ответственности	В отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций, по результатам проведенных проверок государственными жилищными инспекторами Томской области за три квартала 2020 года составлено - 122 протокола об административных правонарушениях, в том числе: ч. 2 ст. 13.19.2 - 1, ч. 1 ст. 19.5 - 5, ч. 2 ст. 19.4.1 - 5,

		ст. 19.7 – 17, ст. 7.22 – 1, ст. 7.23 – 84, ч. 2 ст. 7.21 – 8, ст. 17.7 – 1 и другие.
10.	Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) исполнительного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке	В приложении
11.	Статистика и анализ исполнимости предписаний об устранении выявленного нарушения обязательных требований, выданных подконтрольным субъектам	По результатам проведенных контрольных мероприятий за три квартала 2020 года выдано 65 предписаний об устранении выявленных нарушений. Из них более 79 % уже исполнены.
12.	Статистика и анализ случаев объявления предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований подконтрольным субъектам, а также их исполнимости	За три квартала 2020 года объявлено 28 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований
13.	Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов	В целях комплексной профилактики нарушений обязательных требований на официальном сайте Департамента размещаются: - перечни нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом лицензионного контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов; - в средствах массовой информации размещаются статьи и заметки о принимаемых Департаментом мерах в указанной сфере.

Приложение к обобщению
практики осуществления Департаментом
ЖКХ и государственного жилищного надзора
Томской области государственного жилищного
надзора в 2020 году

При несогласии с итогами проверок и выданными предписаниями организации оспаривают в судебном порядке, как постановления о назначении административных наказаний, вынесенные Департаментом и мировыми судьями, так и предписания об устранении выявленных нарушений.

На основании обращения УФАС России по Томской области Департаментом проведена проверка АО «ОТЭК» по вопросу нарушения порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирных домах по адресам: Томская область, г.Северск. ул.Ершова, д.4., ул.Свердлова, д.3, 4, 5, 6, ул.Советская, д.13, ул.Строителей, д.16, ул.40 лет октября, д.40, ул.Транспортная, д.2, ул.Коммунистическая, д.2, 6, 10, 14, 18, 20, 28, 32, 38, 41, ул.Ленина, д.2, 6, 10, 14, 22, 24, 26, 30, 42, ул.Леонтичука, д.8, 9, 13, ул.Маяковского, д.5, 8, 14.

В ходе проверки установлено, что в указанных многоквартирных домах (далее – МКД) имеются принадлежащие муниципальному образованию ЗАТО Северск нежилые помещения (убежища общего назначения), находящиеся в муниципальной собственности, которые размещены в подвалах МКД. В каждое убежище от теплового пункта подведены трубопроводы системы отопления с их дальнейшей разводкой внутри помещений. Наличие иных транзитных трубопроводов и стояков отопления в убежищах не установлено. Подача теплоносителя в убежища в отопительном периоде 2018-2019 гг. АО «ОТЭК» не осуществлялась, подача тепловой энергии в убежища ограничена посредством закрытия отсечной арматуры на трубопроводах системы отопления. Согласно представленной информации плата за тепловую энергию с собственника убежищ в отопительном периоде 2018-2019 гг. не взималась.

В связи с тем, что расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам и пользователям помещений в МКД без учета площади убежищ выполнен АО «ОТЭК» с нарушением п.42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее – Правила №354), в части неверного применения формул 2(4), 2(6), 3, 3(6) приложения №2 к Правилам, по результатам проверки Департаментом выдано предписание по установленным фактам нарушений требований, установленных жилищным законодательством и законодательством об энергоснабжении и энергетической эффективности от 29.08.2019 №Юр-3423, согласно которому Обществу следует в срок до 31.12.20219 произвести перерасчет и в дальнейшем производить расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению всем собственникам и пользователям помещений в МКД в соответствии с Правилами №354 с учетом площади нежилых помещений (убежищ общего назначения), за период февраль-май 2019.

Не согласившись с данным предписанием, АО «ОТЭК» обратилось в суд с заявленными требованиями, указав, что формулы, предусмотренные Постановлением Правительства № 354, не позволяют произвести перерасчет.

Решением Арбитражного суда Томской области от 27.07.2020 по делу № А67-13570/2019 Обществу отказано в удовлетворении требований. В обоснование решения суд

сослался на постановление Конституционного Суда РФ №46-П, согласно которому использование индивидуальных квартирных источников тепловой энергии не освобождает от обязанности вносить плату за коммунальную услугу по отоплению в части потребления тепловой энергии на общедомовые нужды, но размер платы должен быть пересмотрен.

Постановлением от 15.10.2020 Седьмой арбитражный апелляционный суд поддержал позицию Департамента и суда первой инстанции, указав, что отключение отдельных собственников помещений в МКД от централизованной системы отопления не является правовым основанием для освобождения потребителей от оплаты услуг по отоплению. В противном случае бремя содержания общего имущества МКД переходит на других собственников помещений, в то время как собственник бомбоубежищ освобождается от несения расходов за отопление. Правила №354 позволяют рассчитать размер платы за тепловую энергию, потребленную в целях содержания общего имущества в МКД в случае отсутствия индивидуального потребления, в связи с чем, довод общества о неисполнимости оспариваемого предписания не обоснован.

Департаментом по обращению жителей дома по адресу: Томская обл., Зырянский район, с. Зырянское, ул. Советская, 32, в отношении ООО СМП «Чулымское» в период с 19.07.2019 по 15.08.2019 проведена внеплановая документарная проверка с целью осуществления государственного жилищного надзора на основании коллективного обращения граждан от 24.06.2019 № Кол-3075 по вопросу нарушения порядка расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению в МКД по адресу: Томская обл., Зырянский район, с. Зырянское, ул. Советская, 32. По результатам проверки составлен Акт проверки от 15.08.2019 № Кол-3075, в котором указано, что в период с 16.05.2019 по 23.07.2019 ООО СМП «Чулымское» предъявляло собственникам и пользователям помещений в указанном многоквартирном доме плату за коммунальную услугу по отоплению, рассчитанную исходя из норматива потребления, чем нарушены требования п. 42 (1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Обществу выдано предписание в срок до 01.11.2019 произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению всем собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по адресу: Томская область, Зырянский район, с. Зырянское, ул. Советская, д. 32, исключив размер платы за данную коммунальную услугу, предъявленный за период с 16.05.2019 по 23.07.2019.

Общество обжаловало предписание в Арбитражный суд Томской области, указав в обоснование своих требований, что в Томской области для всех категорий потребителей установлен способ оплаты коммунальной услуги равномерно в течение года («по 1/12»), что, в соответствии с формулой 3 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг № 354, свидетельствует об обязанности производить начисления по нормативу потребления.

Отказывая в удовлетворении требований ООО «СМП Чулымское», Арбитражный суд Томской области в решении от 17.12.2019 по делу № А67- 11213/2019 указал, что Постановление Администрации Томской области от 12.09.2012 № 348а «Об осуществлении потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению», согласно которому оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется потребителями равномерно за все расчетные месяцы календарного года, принято в отношении определенных Правительством категорий домов (не оборудованных прибором учета тепловой энергии жилым помещением (квартире), и на дома, оборудованные приборами учета, Постановление № 348а не распространяется.

Анализ вышеизложенных норм права позволяет сделать вывод, что доводы заявителя о том, что для всей Томской области, в том числе, для Зырянского сельского поселения, установлен способ оплаты по 1/12, является необоснованным, поскольку в данной ситуации при наличии прибора учета, для расчета платы используются показания прибора учета. Как указывалось выше, в силу требований п. 42 (1) Правил № 354, в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором ни одно жилое или нежилое помещение не оборудовано индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 3 и 3(4) приложения № 2 к настоящим Правилам на основании показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

При этом каких-либо исключений, в том числе, в случае ввода прибора учета в эксплуатацию в ходе отопительного периода не установлено.

Как указывалось выше, согласно п. 42 (2) Правил №354, способ оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода применяется с начала отопительного периода в году, следующем за годом, в котором органом государственной власти субъекта Российской Федерации принято решение о выборе такого способа, а способ оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года - с 1 июля года, следующего за годом, в котором органом государственной власти субъекта Российской Федерации принято решение о выборе такого способа. Между тем, в отношении многоквартирных домов в селе Зырянское способ оплаты органом государственной власти Томской области не изменялся, решений, указанных в пункте 42 (2) Правил не принималось. Вместе с тем, п. 42 (2) Правил установлена возможность оплаты за коммунальную услугу по отоплению при наличии в доме прибора учета исключительно по показаниям прибора учета.

Таким образом, начисление потребителям в указанном многоквартирном доме, оборудованном таким прибором учета, по окончании отопительного периода оплаты по нормативу, необоснованно.

Постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанции решение суда оставлено в силе.

По результатам проведенной в рамках государственного жилищного надзора проверки в отношении товарищества собственников жилья «Мира, 35» Департаментом установлено, что ТСЖ «Мира 35» в платежных документах за май 2017, май 2018 предъявлена собственнику жилого помещения № 248 в указанном многоквартирном доме плата за весеннюю уборку придомовой территории в размере 500 руб. Выявлены нарушения требований ч. 8 ст. 156, ч. 2.2. ст. 161 Жилищного кодекса РФ, п. 29, п. 33, п. 35 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491. По результатам проверки ТСЖ «Мира 35» выдано предписание от 28.01.2020 № В6848, в соответствии с которым ТСЖ «Мира 35» в срок до 01.04.2020 предписано устранить выявленные нарушения, а именно: произвести перерасчет размера платы за содержание жилого помещения в части исключения платы за весеннюю уборку придомовой территории всем собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, пр. Мира, 35 за период 2017 – 2019. Полагая, что вышеуказанное предписание не соответствует закону, заявитель обратился в арбитражный суд с требованием о признании его недействительным.

В обоснование позиции Товарищество указало, что решения общих собраний собственников, которыми установлена названная плата, не признаны недействительными, следовательно, обязательны для исполнения товариществом, кроме того, земельный участок под многоквартирным домом не сформирован, в связи с чем, Департамент необоснованно применил к рассматриваемым правоотношениям нормы ст. 39, 154 Жилищного кодекса РФ, а также необоснованно руководствовался позицией Конституционного Суда РФ, выраженной в Постановлении от 29.01.2018 № 5-П.

Отклоняя доводы Товарищества и признавая предписание Департамента законным, суд с ссылкой на пункты 66,67 п. 66 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», а также судебную практику, указал: то обстоятельство, что земельный участок под многоквартирным домом не сформирован и на кадастровый учет не поставлен, не освобождает товарищество собственников жилья от обязанности выполнять работы по содержанию общего имущества и не влияет на обязанности собственников помещений в таком многоквартирном доме нести расходы по уборке придомовой территории как составляющей платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме. Товарищество, в силу ст. 161 ЖК РФ несет ответственность за его содержание, а собственники, несут бремя содержания данного имущества с определением размера платы по правилам, установленным для содержания общего имущества. Соответственно, на данные правоотношения распространяются общие требования к определению размера платы за содержание общего имущества, в том числе, позиция Конституционного суда, выраженная в постановлении от 29.01.2018 № 5-П, исходя из которой не допускается установление дифференцированного размера платы по субъективным критериям. В обоснование вывода об отсутствии необходимости самостоятельного оспаривания решения общего собрания, суд сослался на судебную практику, приведенную Департаментом (постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.04.2019 по делу № А11-1607/2018, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 09.04.2019 по делу № А50-24206/2018).

Решением от 14.09.2020 по делу № А67-2998/2020 Товариществу в удовлетворении требований отказано.

