

Обобщение практики муниципального жилищного контроля на территории городского округа город Брянск за 2019 год

В 2019 году муниципальными жилищными инспекторами проведено 484 внеплановые проверки соблюдения юридическими лицами, гражданами обязательных требований в сфере жилищных отношений, из них 473 проверки проведено в отношении 63 юридических лиц (УК, ТСЖ, ЖСК) в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»; 12 проверок - в отношении 8 граждан (нарушение правил пользования жилым помещением). Из 473 проверок в отношении юридических лиц - 238 проверок проведено по основаниям, предусмотренным ч.4.2 ст. 20 Жилищного кодекса РФ - на основании обращений граждан, содержащих факты о неисполнении управляющими организациями обязательств по управлению многоквартирными домами, 235 проверок - по основаниям, предусмотренным п.1 ч.2 ст.10 Закона № 294-ФЗ – в связи с истечением срока исполнения юридическим лицом ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований. 149 проверок проведено в форме документарных, 324 – в форме выездных. Из 12 проверок в отношении граждан - 8 проверок проведено на основании обращений граждан, содержащих факты о нарушениях гражданами правил пользования жилыми помещениями, 4 проверки проведено по контролю за ранее выданными предписаниями (10 проверок проведено в форме выездных, 2 – в форме документарных). По итогам проведения 210 проверок выявлены нарушения обязательных требований в сфере жилищных нарушений, из них 205 фактов нарушения допущен юридическими лицами (УК, ТСЖ), 5 фактов нарушений – гражданами. По фактам выявленных нарушений выдано 254 предписания об устранении нарушений жилищного законодательства, в том числе юридическим лицами (УК, ТСЖ), - 249; 5 предписаний - гражданам. Подробная информация о результатах проведенных органом муниципального жилищного контроля проверок размещена в ГИС ЖКХ.

По результатам проведенных в 2019г. проверок составлен 61 протокол об административных правонарушениях, из них: - 32 протокола по ч.1 ст.19.5 КоАП РФ «Невыполнение в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства». Сумма наложенных административных штрафов 272 300 руб.; - 29 протоколов по ст.19.4.1 КоАП РФ «Воспрепятствование законной деятельности органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля»; сумма наложенных судом административных штрафов составила 230 000руб. Общая сумма административных штрафов по итогам рассмотрения административных дел мировыми судьями составила 502 300 руб. 2 материала проверки направлено в управление государственного регулирования тарифов Брянской области (для возбуждения административного производства по признакам нарушения ч.2 ст.14.6 «Нарушение порядка ценообразования» КоАП РФ); 2 материала проверки направлено в ГЖИ Брянской области (для возбуждения административного производства по признакам нарушения ст.7.21 «Нарушение Правил пользования жилым помещением» КоАП РФ); по результатам рассмотрения на гражданина наложен административный штраф в размере 1 000 руб. В рамках организации и проведения мероприятий, направленных на профилактику нарушений обязательных требований в сфере жилищных отношений, в соответствии с требованиями ч. 5 ст. 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ, юридическим лицам (управляющим организациям), вынесено 78 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в сфере жилищного законодательства. По сравнению в 2018 годом количество проведенных проверок увеличилось на 14 процентов, на 11 процентов выросло количество наложенных на управляющие организации административных штрафов.

**Рекомендации,
которые должны приниматься юридическими лицами и индивидуальными
предпринимателями в целях недопущения нарушений, выявленных при проведении
мероприятий по муниципальному жилищному контролю**

**Энергосбережение и повышение
энергетической эффективности в жилищном фонде.**

Законодательством предусмотрена ответственность:

1) за несоблюдение лицами, ответственными за содержание МКД, требований энергетической эффективности, предъявляемых к МКД, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в МКД;

2) за несоблюдение лицами, ответственными за содержание МКД, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в МКД.

Указанные нарушения влекут наложение административного штрафа по ст.9.16 ч.4, ч.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях:

- на должностных лиц – в размере от 5 до 10 тыс. руб.;
- на юридических лиц – от 20 до 30 тыс. руб.

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество, в том числе с соблюдением требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:

1) На общих собраниях собственников помещений, а также путём размещения информации на стендах или на сайте управляющей организации в сети Интернет доводить до сведения собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2) Обеспечить соблюдение требований энергетической эффективности, предъявляемых к МКД, требований их оснащённости приборами учета энергетических ресурсов (в том числе за счет средств РСО), требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества, путём включения данных работ в план работы по текущему ремонту; при проведении аварийно-восстановительных работ; при подготовке к отопительному сезону; при составлении дефектных ведомостей с целью включения необходимых работ при проведении капитального ремонта общего имущества.

3) Осуществлять мониторинг расхода тепловой и электрической энергии в многоквартирном доме, выявлять факторы, влияющие на увеличение потребления тепловой и электрической энергии, и обеспечить проведение действий, направленных на устранение этих факторов.

Осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

В соответствии с частями 1-4 статьи 9.23 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» предусмотрена административная ответственность в виде штрафа для юридических лиц, должностных лиц и граждан – потребителей коммунальной услуги по газоснабжению:

- за нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по ТО и ремонту ВДГО и ВКГО;
- за уклонение от заключения договора о ТО и ремонте ВДГО и ВКГО, если заключение такого договора является обязательным;
- за отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по ТО и ремонту ВДГО и ВКГО;
- за уклонение от замены ВДГО и ВКГО в соответствии с правилами обеспечения безопасного использования и содержания газового оборудования, либо уклонение от заключения договора о техническом диагностировании газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным.

Размеры штрафных санкций составляют:

- для граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей;
- для должностных лиц - от пяти тысяч до двадцати тысяч рублей;
- для юридических лиц - от сорока тысяч до ста тысяч рублей, а в случаях действий (бездействия), приведшие к аварии или возникновению непосредственной угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей:

- для граждан в размере от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей;
- для должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей;
- для юридических лиц - от ста тысяч до четырехсот тысяч рублей.

Повторное совершение правонарушения, предусмотренного частями 1-4 указанной статьи, влечет наложение административного штрафа:

- для граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей;
- для должностных лиц - от десяти тысяч до сорока тысяч рублей или дисквалификацию на срок от одного года до трех лет;
- для юридических лиц - от восьмидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

В целях профилактики правонарушений управляющим организациям и ТСЖ (ЖСК) необходимо:

- 1) Заключить договор со специализированной организацией, осуществляющей деятельность по ТО и ремонту ВДГО.
- 2) Доводить информацию о необходимости заключения договора на ТО и ремонт ВКГО до жителей при проведении обслуживания газового оборудования.
- 3) Заключить соглашение с собственником помещения о совместном доступе управляющей организации и специализированной организации в жилое помещение не менее 3 раз в год.
- 4) В соответствии с пунктом 8 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 РФ от 14.05.2013 № 410 от 14.05.2013, инициировать проведение работ по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в отношении оборудования, отработавшего сроки эксплуатации.

Вентиляционные каналы, дымоходы, газоходы.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ №170 от 19.09.2003, обслуживающая организация обязана содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы, дымоходы и газоходы, а также обеспечить их надлежащую эксплуатацию в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 №410, определено:

- обязательным условием безопасного использования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений и многоквартирных домов;

- надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов обеспечивается путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме, либо путем заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы.

- проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится:

а) при приемке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания и (или) подключении нового газоиспользующего оборудования;

б) при переустройстве и ремонте дымовых и вентиляционных каналов;

в) 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);

г) при отсутствии тяги, выявленной в процессе эксплуатации, при техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:

Обеспечить своевременное проведение работ по проверке состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистке.

Технические осмотры общего имущества многоквартирного дома

В соответствии с постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»:

Пункт 2.1. Система технического осмотра жилых зданий.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений. Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Пункт 2.1.1. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

- частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Пункт 2.1.2. Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

- общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК, ТСЖ и др.;

- частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт. Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

Пункт 2.1.3 Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в установленные сроки. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

Пункт 2.1.4. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах. В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома. Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта. Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

Пункт 2.1.5. Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

- а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период.

- б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта.

- в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

В целях профилактики правонарушений управляющим организациям необходимо:

- обеспечить проведение общих и частичных осмотров в соответствии с требованиями действующего законодательства с обязательным отражением по итогам осмотров фактического состояния конструкций, инженерного оборудования их отдельных элементов.

- обеспечить составление адресных программ текущего ремонта с учетом проведенных общих и частичных осмотров.

- обеспечить при необходимости проведение инструментальных обследований технического состояния конструкций, инженерного оборудования их отдельных элементов.

По итогам осеннего осмотра подготовить проект годовой сметы расходов на ремонт общего имущества для представления общему собранию собственников помещений многоквартирного дома.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, чердачных перекрытий.

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя, их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений.

В летний период должны быть проведены следующие работы:

по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях); по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);

по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидропневматическую промывку.

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять лет. Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития.

Не допускать подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

Цоколь здания должен быть защищен от увлажнения. Системы теплоснабжения (тепловой пункт, система отопления и горячего водоснабжения) жилых зданий должны постоянно находиться в технически исправном состоянии и эксплуатироваться в соответствии с нормативными документами по теплоснабжению, утвержденными в установленном порядке).

Трубопроводы в помещениях с большой влажностью следует выполнять с гидро- и тепло изоляцией. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования.

Оценка эффективности и результативности профилактических мероприятий в рамках муниципального жилищного контроля

№ п/п	Реализованные мероприятия	Конечные результаты	
		Экономический эффект	Социальный эффект
1	Проведение отделом муниципального жилищного контроля управления муниципального контроля Брянской городской администрации	В 2019 году проведено 473 внеплановых проверки в отношении юридических лиц и 12 внеплановых проверок в отношении граждан. Количество протоколов, по которым вынесены решения о	Выявление причин, способствующих нарушению обязательных требований, снижение рисков их возникновения.

		применении мер административной ответственности – 57. Привлечено к административной ответственности 12 юридических лиц	
2	Составление и направление в рамках полномочий предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении муниципального контроля»	Количество выданных предостережений юридическим лицам – 78 Количество субъектов, которым выданы предостережения – 42	Предотвращение нарушений обязательных требований законодательства, мотивация к добросовестному поведению подконтрольных субъектов
3	Публикация в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в открытом доступе на официальном сайте Брянской городской администрации нормативных правовых актов разработанных в рамках деятельности	Снижение количества нарушений обязательных требований	Повышение уровня правовой грамотности подконтрольных субъектов
4	Проведение совещания с управляющими организациями по вопросу содержания многоквартирных домов и придомовых территорий в зимний период	Снижение количества нарушений обязательных требований	Повышение уровня доверия подконтрольных субъектов к деятельности контрольного органа

ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ СУДОВ О ПОЛНОМОЧИЯХ ОРГАНА МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРОВЕРОК

Если в многоквартирном доме есть хотя бы одно помещение муниципального жилищного фонда, орган муниципального жилищного контроля вправе проводить проверку как этого помещения, так и общего имущества в этом доме (решение Арбитражного суда Брянской области от 14.10.2019 дело № А09-7833/2019, постановление двадцатого Арбитражного апелляционного суда № 20АП-7857/2019 от 18.12.2019г., Решение Арбитражного суда Брянской области от 18.06.2018 дело А09-4305/2018). Положения статьи 20 Жилищного кодекса РФ и иных актов об осуществлении муниципального жилищного контроля в отношении предмета проверки и полномочий должностных лиц муниципального жилищного контроля касаются только проверок соблюдения обязательных требований в отношении муниципального жилищного фонда. Если в многоквартирном доме есть хотя бы одно помещение муниципального жилищного фонда, орган муниципального жилищного контроля вправе проводить проверку как этого

помещения, так и общего имущества в этом доме. Такой вывод следует из буквального содержания части 1.1 статьи 20 Жилищного кодекса РФ.

Муниципальный жилищный контроль может осуществляться в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление (постановление Двадцатого Арбитражного апелляционного Суда от 26.02.2020 по делу № А09-8743/2019, Определение Верховного Суда РФ от 29.09.2017 №303-КГ17-13604 по делу № А73-14241/2016, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда №06АП-1259/2017 от 13.04.2019г., постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа №Ф03-2146/2017 от 16.06.2019г.)

Из содержания статьи 20 ЖК РФ следует, что государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль являются самостоятельными видами деятельности разных уполномоченных органов.

В соответствии с частью 7 статьи 20 ЖК РФ государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление. Вместе с этим положения статьи 20 ЖК РФ не устанавливают запрет на муниципальный жилищный контроль в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление.

Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. Предметом проверки является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований (ч. 4). Должностные лица органов муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право посещать территории и расположенные на них многоквартирные дома, помещения общего пользования многоквартирных домов, а с согласия собственников жилые помещения в многоквартирных домах и проводить их обследования, а также исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, а также выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований. В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 3 Закона Брянской области от 08.04.2013 № 21-З «О порядке осуществления муниципального жилищного контроля на территории Брянской области» орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля на территории поселения, городского округа перечень должностных лиц, уполномоченных осуществлять муниципальный жилищный контроль, являющихся муниципальными жилищными инспекторами, определяются в соответствии с уставом муниципального образования и муниципальными правовыми актами.

Предметом муниципального жилищного контроля на территории Брянской области является деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Брянской области в сфере жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 5 Закона Брянской области от 08.04.2013 № 21-3 должностные лица органа муниципального жилищного контроля, являющиеся муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям. В соответствии с пунктом 1.3. Порядка осуществления муниципального жилищного контроля на территории города Брянска, утвержденного Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 28.08.2013 № 1071, муниципальный жилищный контроль осуществляется от имени Брянской городской администрации ее структурным подразделением, уполномоченным муниципальным правовым актом на осуществление муниципального жилищного контроля на территории города Брянска. Подпунктом 5 пункта 3.1 Положения об управлении муниципального контроля Брянской городской администрации, утвержденного Решением Брянского городского Совета народных депутатов от 29 мая 2019 года № 1208, осуществление муниципального жилищного контроля отнесено к функциям управления муниципального контроля Брянской городской администрации.

Наиболее часто встречающимися нарушениями со стороны управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК, ЖК являются:

ОТКАЗ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПРОИЗВОДИТЬ РЕМОНТ БАЛКОННЫХ ПЛИТ В РАМКАХ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

Как показывает практика, некоторые УК отказываются заниматься ремонтом балконных плит, настаивая, в частности, на том, что восстановление балкона относится к капитальному ремонту. Правильно ли рассуждают управляющие организации?

Надлежащее содержание балконных плит - обязанность УК

Управление управляющей организацией - один из способов управления МКД, который выбирается собственниками помещений в доме. Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать среди прочего благоприятные и безопасные условия проживания граждан, а также надлежащее содержание общего имущества в доме, осуществляемое в соответствии с требованиями законодательства РФ. Если управление МКД возложено на УК, именно она несет ответственность перед собственниками помещений в доме за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества (ч. 2.3). При этом качество услуг (работ) должно соответствовать требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

На основании обозначенных Правил в состав общего имущества входят ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и другие ограждающие несущие конструкции) (пп. "в" п. 2). Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических

условий расположения МКД включает в себя в том числе текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в пп. "а" - "д" п. 2.

Таким образом, с учетом того, что балконные плиты входят в состав общего имущества, именно на УК лежит обязанность по обеспечению надлежащего содержания этого имущества.

Услуги и работы, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также Правила оказания (выполнения) этих услуг (работ) утверждены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290. Согласно минимальному перечню к работам, необходимым для надлежащего содержания несущих конструкций МКД (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши), относятся работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов домов (при этом нет разделения на работы текущего и капитального характера):

- выявление нарушения отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушения сплошности и герметичности наружных водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- **выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;**

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), **проведение восстановительных работ.**

Если способ управления МКД - управление УК, перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в договоре управления МКД. Заключение указанного договора собственниками помещений расценивается как обеспечение надлежащего содержания общего имущества в доме, то есть надлежащее содержание общего имущества обеспечивается путем выполнения обязательств на основании договора управления.

В соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления МКД должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

- 2) перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет УК;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением УК ее обязательств по договору управления.

В то же время принятие решений о текущем и капитальном ремонте общего имущества в МКД относится к компетенции общего собрания собственников помещений в доме (п. 1, 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования (п. 17 Правил содержания общего имущества в МКД).

В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в доме, обязаны:

- подготавливать предложения о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также предложения о проведении капитального ремонта;

- доводить их до сведения собственников помещений в доме в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

Минстрой в Письме от 15.06.2016 N 18560-ОД/04 пояснил, что делать в следующей ситуации. УК приняла все меры по доведению до собственников информации о необходимости принятия решения об утверждении обязательного перечня работ и услуг и экономически обосновала необходимое для этого финансирование, а собственники не утвердили перечень работ и услуг в необходимом объеме либо утвердили необходимый перечень без достаточного финансирования. В этом случае УК осуществляет деятельность в рамках установленных условий договора управления и несет ответственность в соответствии с установленными обязательствами за те работы и услуги, которые определены договором управления.

Плюс к этому следует учитывать правовую позицию, сформированную Президиумом ВАС в Постановлении от 29.09.2010 N 6464/10 по делу N А08-4962/2009-27.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Отметим также, что если выполнение и оказание неотложных аварийных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) вызваны обстоятельствами, которые УК не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в МКД. Об этом говорят и Президиум ВАС, и Минстрой.

Про ремонт балконов по правилам

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, определяющие порядок эксплуатации, проведения капитального ремонта и реконструкции объектов жилищно-коммунального

хозяйства, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда, осуществления технической инвентаризации. Представленные Правила применяются в части, не противоречащей действующему законодательству, в том числе документам, утвержденным Постановлением Правительства РФ N 290 (Письмо Минстроя РФ от 24.05.2016 N 19304-ОГ/04).

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда устанавливают требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

- обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;

- проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;

- обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Следовательно, эти Правила устанавливают параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции и системы инженерно-технического обеспечения дома независимо от желания собственников его отдельных помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с УК. Такой вывод озвучен в Постановлении АС ВВО от 02.02.2018 N Ф01-6464/2017 по делу N А17-3991/2017.

В частности, в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда прописан порядок действий при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров. В этом случае работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. При аварийном состоянии балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту (п. 4.2.4.2).

Работы по восстановлению или замене отдельных участков и элементов балконов, крыльца (зонтов-козырьков) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей включены в перечень работ, относящихся к текущему ремонту (п. 7 приложения 7 (рекомендуемого) к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда).

Таким образом, УК при обнаружении признаков повреждения балконных плит должны при необходимости с целью обеспечения безопасности людей провести ремонт таких плит, причем вне зависимости от того, предусмотрено ли прямо выполнение данных работ договором управления, о чем свидетельствует судебная практика.

Судебная практика

Решение Арбитражного Суда Брянской области по делу №А09-10061/2018

24 июля 2018 года отделом муниципального контроля Брянской городской администрации в отношении ООО «Жилсервис» была проведена внеплановая проверка, по результатам которой составлен акт №175 от 24.07.2018 и выдано предписание №175 от 24.07.2018, согласно которому обществу необходимо произвести работы по ремонту балконной плиты по адресу: г. Брянск, ул. Новозыбковская, д. XX, кв. XX. ООО «Жилсервис», посчитав указанное предписание незаконным, нарушающим его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с

настоящим заявлением. В качестве обоснования своей позиции относительно недействительности предписания заявитель указывает, что муниципальный жилищный контроль мог проводиться только в отношении муниципального помещения. Кроме того, заявитель считает, что балконная плита квартиры №XX многоквартирного дома (далее – МКД) находится в аварийном состоянии, и согласно техническому заключению, необходимо провести работы по капитальному ремонту балкона, что не входит в обязанности управляющей организации, учитывая, что расходы на проведение данных работ должны согласовываться с собственниками помещений в МКД посредством проведения общего собрания. Ответчик требования не признал, привел доводы о том, имел право проводить проверку состояния общего имущества МКД, так как в указанном доме находятся помещения, являющиеся муниципальной собственностью, а балконные плиты входят в состав общего имущества, и именно на управляющей организации лежит обязанность по обеспечению надлежащего содержания этого имущества.

Суд находит требования заявителя не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям. Как следует из материалов дела, на момент проведения проверки, а также в настоящее время ООО «Жилсервис» фактически осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Брянск, ул. Новозыбковская, д. 24 на основании лицензии. То есть, спорное предписание правомерно выдано ООО «Жилсервис», как лицу, на которого законодательством возложена обязанность по надлежащему содержанию общедомового имущества в многоквартирном доме. В соответствии с ч.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство РФ устанавливает стандарты и завилы деятельности по управлению многоквартирными домами. В ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Согласно статье 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Частью 3 названной статьи установлено, что правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Согласно подпункту «в» пункта 2 Правил в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции). На основании п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее - Правила №491) общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом урегулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; в) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (пункт 42 Правил №491). Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда предусмотрены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 (далее - Правила №170), в которых перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции и системы инженерно-технического обеспечения этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей организацией. Согласно договору управления МКД № XX по ул.Новозыбковской ООО «Жилсервис» в течение срока

действия договора обязана предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений.

Таким образом, ООО «Жилсервис», обслуживая указанный жилой дом и получая от жителей в соответствии с договором плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, обязано соблюдать требования законодательства, определяющие, в том числе, порядок содержания общего имущества многоквартирного дома.

Актом проверки №175 от 24.07.2018 и техническим заключением ООО «Реал – Проект» от 17.08.2018 подтверждается, что балконная плита кв. № XX дома №XX по ул. Новозыбковской г.Брянска имеет признаки аварийного состояния.

В соответствии с пунктом 1.1 Правил №170 определено, что требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту должны соблюдаться собственниками жилищного фонда, уполномоченными управляющими и иными организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда. Как указано в разделе 2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов. Указанными Правилами и норм технической эксплуатации жилищного фонда прямо установлены обязанности управляющей организации по обеспечению исправного состояния жилого дома.

Следовательно, заключив с собственниками МКД №XX по ул. Новозыбковской в г. Брянск договор на управление жилым домом и приняв на себя исполнение обязанностей по надлежащему содержанию объекта жилищного фонда, ООО «Жилсервис» приняло на себя и риск ответственности за неисполнение своих обязанностей. Работы по восстановлению отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах включены в перечень работ, относящихся к текущему ремонту (п. 10 приложения №7 Правил №170). При этом обществом не исполнена обязанность по соблюдению требований пунктов 4.2.1.3, 4.2.1.5, 4.2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, согласно которым организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); обязаны не допускать деформации конструкций, ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги и др. Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Кроме того, в силу ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ состав минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 утвержден Минимальный перечень услуг, а также Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Перечень №290). В п. 11 Перечня №290 установлено, что в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов выполняются работы по проверке состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. Указанная позиция согласуется с выводами, изложенными в определении Верховного Суда РФ от 22.12.2016 №301-КГ16-17018, согласно которому, работы по восстановлению отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах и других общедомовых вспомогательных помещениях включены в перечень работ, относящихся к текущему ремонту и должны выполняться управляющей компанией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия.

Согласно части 1 статьи 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома. Таким образом, Жилищный

кодекс Российской Федерации не относит ремонт балконной плиты, в том числе, ее замену, к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Следовательно, именно ООО «Жилсервис» обязано было контролировать состояние общедомового имущества и своевременно устранять выявленные недостатки, не допуская тем самым разрушения тех или иных конструкций, в том числе балконных плит.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 180, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд Р Е Ш И Л в удовлетворении заявления Общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис» отказать.

ВЫВОД: Если балконные плиты дома повреждены (допустим, разрушены края плит, разрушен бетонный слой до арматуры) либо находятся в аварийном состоянии, что может стать (является) угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан, УК должна предпринять действия по обеспечению безопасности людей, в том числе путем осуществления ремонта балконных плит. Причем такой ремонт, как показывает судебная практика, не расценивается как капитальный.

ОТКАЗ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ ПРОИЗВОДИТЬ РЕМОНТ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПОДЪЕЗДОВ) В СЛУЧАЕ ОТСУТСТВИЯ УКАЗАННЫХ РАБОТ В ПЛАНЕ РАБОТ НА ТЕКУЩИЙ ПЕРИОД

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда предусмотрены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 (далее - Правила №170), в которых перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции и системы инженерно-технического обеспечения этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей (обслуживающей) компанией.

В соответствии с требованиями Правил №170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен (пункт 4.2.1.1), не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки на лестничных клетках (пункт 3.2.8). Работы по восстановлению отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах включены в перечень работ, относящихся к текущему ремонту (п. 10 приложения №7 Правил №170). Кроме того, в силу ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ состав минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N290 утвержден Минимальный перечень услуг, а также Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Перечень N290). В п. 11 Перечня N290 установлено, что в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов выполняются работы по проверке состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

Таким образом работы по восстановлению отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах и других общедомовых вспомогательных помещениях включены в перечень работ, относятся к текущему ремонту и должны выполняться управляющей компанией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия.

Судебная практика

Решение Арбитражного Суда Брянской области по делу № А09-12291/2017

11.08.2017 года муниципальным жилищным инспектором-представителем отдела муниципального контроля Брянской городской администрации в отношении ООО «СЦ Бежица» было вынесено предписание №159/2017 об устранении нарушений, выявленных в результате осуществления муниципального жилищного контроля на территории г. Брянска. ООО «СЦ Бежица», посчитав предписание Брянской городской администрации №159/2017 от 11.08.2017 незаконным, нарушающим его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суд находит требования заявителя не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям. Как следует из материалов дела, на момент проведения проверки ООО «СЦ «Бежица» фактически осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом №5 по ул. Медведева. Указанный объект значится в реестре многоквартирных домов, управление которым осуществляет ООО «СЦ «Бежица» на основании лицензии. Таким образом, спорное предписание правомерно выдано ООО «СЦ «Бежица», как лицу, на которого законодательством возложена обязанность по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с ч.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство РФ устанавливает стандарты и завилы деятельности по управлению многоквартирными домами. В ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. На основании п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N491 (далее - Правила №491) общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом урегулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; в) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (пункт 42 Правил N 491). Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда предусмотрены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 (далее - Правила №170), в которых перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции и системы инженерно-технического обеспечения этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей (обслуживающей) компанией.

Согласно договора управления многоквартирным домом №XX по ул. Медведева от 01.07.2017г., ООО «СЦ «Бежица» в течение срока действия договора обязана предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №XX по ул. Медведева г.Брянска. таким образом, ООО «СЦ «Бежица», обслуживая указанный жилой дом и получая от жителей в соответствии с договором плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, обязано соблюдать требования законодательства, определяющие, в том числе, порядок содержания общего имущества многоквартирного дома, к которому в силу ст. 36 Жилищного кодекса РФ и п.2 Правил №491 относятся, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры и пр.

В соответствии с требованиями Правил №170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен (пункт 4.2.1.1), не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки на лестничных клетках (пункт 3.2.8). Работы по восстановлению отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах включены в перечень работ, относящихся к текущему ремонту (п. 10 приложения №7 Правил №170). Кроме того, в силу ч. 1.2 ст. 161 ЖК РФ состав минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N290 утвержден Минимальный перечень услуг, а также Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Перечень N290). В п. 11 Перечня N290 установлено, что в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов выполняются работы по проверке состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. Указанная позиция согласуется с выводами, изложенными в определении Верховного Суда РФ от 22.12.2016 №301-КГ16-17018, согласно которому, работы по восстановлению отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах и других общедомовых вспомогательных помещениях включены в перечень работ, относятся к текущему ремонту и должны выполняться управляющей компанией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия.

В ходе проведения выездной проверки органом муниципального контроля установлено, что в подъездах многоквартирного дома №XX по ул. Медведева г.Брянска длительное время не проводился текущий ремонт: отделка стен, потолков в подъездах находится в неудовлетворительном состоянии (отслоение, растрескивание, нарушение штукатурного/окрасочного слоев стен, потолков; в 5-м подъезде после пожара в мае 2017г. стены, потолки, лестничные марши покрыты копотью, окрасочный слой стен имеет вздутия, трещины, местами отсутствует, что является нарушением Правил №49 1, п.11 Минимального перечня №290, Правил №170 и п.10 Приложения №7 к Правилам №170. Согласно п.1 спорного предписания ООО «СЦ «Бежица» в установленный предписанием срок (до 01.10.2017, по 5-му подъезду МКД — до 01.09.2017г.) необходимо провести ремонт внутренней отделки подъездов МКД (окраска, оштукатуривание стен в местах отслоения, растрескивания, нарушения штукатурного/окрасочного слоев стен, потолков); обеспечить исправность заполнения оконных проемов в подъездах МКД, заменить неисправные (сгоревшие) оконные рамы в 5-м подъезде МКД. Таким образом ООО «СЦ «Бежица» предписывалось выполнить ремонт внутренней отделки подъездов МКД отдельными участками (в местах отслоения, растрескивания, нарушения штукатурного/окрасочного слоев стен, потолков), а не полную замену отделочных слоев стен и потолков подъездов МКД.

Учитывая, что заявитель не представил суду доказательств, с бесспорностью свидетельствующих о нарушении ответчиком закона, а также его прав и законных интересов, суд находит требования последнего не подлежащими удовлетворению. Руководствуясь статьями 167-170 и 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд решил в удовлетворении заявления Общества с ограниченной ответственностью «Сервисный центр «Бежица» отказать.

УВЕЛИЧЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ НЕПРАВОМЕРНО

Увеличение размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме может быть произведено только на общем собрании собственников помещений в доме, в связи с чем, положения договора на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме об одностороннем увеличении размера платы за содержание и ремонт общего имущества противоречат действующему законодательству. Правоотношения по договору оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества регулируются нормами жилищного законодательства. При заключении договора управления многоквартирным домом его расторжение и

изменение его условий регулируется нормами Гражданского кодекса РФ (ч.8 ст.162 ЖК РФ).

Между «УК» и собственниками помещений многоквартирного заключается договор оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, следовательно, изменение цены договора оказания услуг и работ по содержанию возможно только при соблюдении порядка его изменения. «УК», увеличивая в одностороннем порядке размер платы за содержание и ремонт общего имущества, фактически самостоятельно принимает решение об изменении ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества.

Согласно ч.1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с ч.7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт 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 статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Согласно ч.1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. (ч.2 ст. 162 ЖК РФ).

Согласно п.3 ч.3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги.

В силу ч.8 ст. 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно п.2 ст.424 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

В силу ч.4 ст.158 ЖК РФ если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления в соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ

устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В Определении Конституционного Суда РФ от 19.11.2015 № 2563-О разъяснено, что ч.4 ст.158 ЖК РФ, действуя в системе правового регулирования жилищных отношений наряду с положениями частей 3, 7 и 8 ст. 156 ЖК РФ и будучи средством восполнения отсутствия волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, направлена на обеспечение надлежащего функционирования жилищно- коммунального хозяйства, что соответствует интересам как собственников помещений в многоквартирном доме, так и иных участников жилищных правоотношений.

Согласно разъяснениям Минстроя России изложенным в письме от 17.03.2016 №7513-ОЛ/04, размер платы за содержание жилого помещения должен определяться индивидуально для каждого многоквартирного дома на основании утвержденного собственниками помещений такого дома перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг.

Действующим законодательством не предусмотрено право управляющей организации при отсутствии решения собственников самостоятельно устанавливать размер платы за содержанием или ремонт жилого помещения, так же как и применять по аналогии тарифы, установленные органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений, за исключением случаев, если иное не установлено договором управления.

Судебная практика

Решение Арбитражного суда Брянской области от 14.10.2019 дело № А09-7833/2019, постановление двадцатого Арбитражного апелляционного суда № 20АП-7857/2019 от 18.12.2019г.

В порядке осуществления муниципального жилищного контроля муниципальным жилищным инспектором проведена проверка соблюдения ООО «УК «Московский» обязательных требований в сфере жилищных отношений. В результате проведения проверки установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, определенный ООО «УК «Московский» для собственников жилых помещений многоквартирного дома (далее по тексту – МКД) № XX в мкр-не Московском г. Брянска в размере 20 рублей 32 копеек/кв. м, установленном постановлением Брянской городской администрации от 12.12.2018 № 3830-п для нанимателей, является необоснованным и применяется с нарушением требований части 7 статьи 156, части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 36 Правил № 491, подпункта «ж» пункта 4 Правил № 416.

По результатам проверки выдано предписание от 10.06.2019 № 279/2019 , в котором обществу предписано в срок до 02.09.2019 принять следующие меры по устранению выявленных нарушений: инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №XX в мкр-не Московском г. Брянска в целях принятия решения об определении размера платы за содержание жилого помещения, а в случае не принятия такого решения направить в Брянскую городскую администрацию обращение об установлении размера платы за содержание жилого помещения в МКД для собственников помещений исходя из стоимости услуг и работ, выполняемых ООО «УК «Московский» при осуществлении деятельности по управлению указанным домом.

Полагая, что данное предписание Брянской городской администрации не соответствует требованиям действующего законодательства и нарушает права и законные интересы, ООО «УК «Московский» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд первой инстанции правомерно исходил из следующего. В силу части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому

акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности. В соответствии с частью 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. По смыслу приведенных норм для признания ненормативного правового акта недействительным, решения, действий (бездействия) незаконными необходимо одновременное наличие двух условий: несоответствие оспариваемого акта, решения, действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и нарушение ими прав и законных интересов заявителя (пункт 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»). Предписание представляет собой акт должностного лица, уполномоченного на проведение государственного надзора и контроля, содержащий властное волеизъявление, порождающее правовые последствия для конкретных граждан, индивидуальных предпринимателей и организаций. Под предписанием следует понимать меру реагирования на нарушение закона. Требования, включенные в предписание государственного органа, должны быть законодательно обоснованы. Согласно пункту 9 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ) к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится осуществление муниципального жилищного контроля.

Часть 1.1 статьи 20 ЖК РФ определяет муниципальный жилищный контроль как деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. Как следует из пункта 3 части 2 статьи 19 ЖК РФ, муниципальный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. В соответствии со статьей 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Проанализировав вышеприведенные нормативные положения, суд первой инстанции сделал обоснованное заключение о том, что если в многоквартирном доме есть хотя бы одно жилое помещение, относящиеся к муниципальному жилому фонду, к этому же фонду относится и приходящаяся на эту квартиру часть общего имущества жилого дома в целом, что является основанием для проведения органом муниципального жилищного контроля проверки как в отношении этого помещения, так и в отношении общего имущества многоквартирного дома, принадлежащего на праве общей долевой собственности, в том числе муниципальному образованию, соответственно орган муниципального контроля вправе проводить проверку в рамках имеющихся полномочий по обращению любого лица, в том числе собственника жилого помещения, проживающего в таком доме.

В силу части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, соответственно, размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в отношении общего имущества многоквартирного дома, а не конкретного жилого или не жилого помещения (часть 1 статьи 156 ЖК РФ). Суд первой инстанции установил и следует из приобщенных судом апелляционной инстанции к материалам дела документов, в частности, копии выписки из Единого реестра

недвижимости, свидетельства о государственной регистрации права от ХХ.ХХ.ХХХ №32-АГ ХХХХХХ, в многоквартирном доме № ХХ в мкр-не Московском г. Брянска имеется муниципальный жилищный фонд (квартира № ХХ). С учетом этого суд первой инстанции обоснованно посчитал, что орган муниципального жилищного контроля вправе проверять правомерность установления платы за содержание общего имущества в указанном многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 1.5 Административного регламента по исполнению муниципальной функции по осуществлению муниципального жилищного контроля на территории города Брянска, утвержденного постановлением Брянской городской администрации от 04.10.2013 № 2434-п, предметом муниципального жилищного контроля является проверка соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Брянской области в сфере жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами обязательных требований, в том числе: использования и сохранности муниципального жилищного фонда; использования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в составе которых находится муниципальный жилищный фонд, выполнения работ по его содержанию и ремонту; предоставления коммунальных услуг в многоквартирных домах, в составе которых находится муниципальный жилищный фонд; соблюдения энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов, в составе которых находится муниципальный жилищный фонд, приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Согласно пунктам 2, 3 статьи 3 Закона Брянской области от 08.04.2013 № 21-3 «О порядке осуществления муниципального жилищного контроля на территории Брянской области» (далее – Закон № 21-3) орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля на территории поселения, городского округа, перечень должностных лиц, уполномоченных осуществлять муниципальный жилищный контроль, являющихся муниципальными жилищными инспекторами, определяются в соответствии с уставом муниципального образования и муниципальными правовыми актами.

Предметом муниципального жилищного контроля на территории Брянской области является деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами Брянской области в сфере жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. В силу подпункта 3 пункта 1 статьи 5 Закона № 21-3 должностные лица органа муниципального жилищного контроля, являющиеся муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям. Пунктом 3 части 5 статьи 20 ЖК РФ предусмотрено, что должностные лица органов муниципального жилищного контроля, являющиеся муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право выдавать предписания об устранении выявленных нарушений. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением, в том числе следующих стандартов: организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Таким образом, по справедливому суждению суда, вопреки доводам жалобы, поскольку в многоквартирном доме № XX в мкр-не Московском г. Брянска имеется жилое помещение (XX), являющееся муниципальной собственностью, муниципальный жилищный контроль мог осуществляться в отношении общего имущества указанного многоквартирного дома, в том числе в части правомерности начисления обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в указанном многоквартирном доме. Согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ 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 статьями 45 – 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Частью 4 статьи 158 ЖК РФ (в редакции, действующей в период возникновения спорных правоотношений) предусмотрено, что если собственники помещений в 8 А09-7833/2019 многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в соответствии с указанными методическими рекомендациями. Судом установлено и следует из материалов дела, что администрацией не принималось постановление об установлении (утверждении) цены на содержание жилых помещений для собственников жилых помещений многоквартирного дома № XX в мкр-не Московском г. Брянска. При этом, как правомерно констатировано судом первой инстанции, действующим законодательством не предусмотрено право управляющей организации при отсутствии решения собственников самостоятельно устанавливать размер платы за содержанием или ремонт жилого помещения, также как и применять по аналогии тарифы, установленные органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений. Согласно пункту 5.4 договора управления многоквартирным домом № XX мкр-на Московский г. Брянска, заключенного собственниками МКД с ООО «УК «Московский» XX.XX.20XX, плата за содержание и ремонт жилого, нежилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за содержание и ремонт 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 статьями 45 – 48 ЖК РФ. Если собственники помещений на общем собрании не установили размер платы за содержание и ремонт помещения, то размер платы определяется органом местного самоуправления, в зависимости от качества, благоустройства и местоположения

многоквартирного дома. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем на один год. Судом первой инстанции обоснованно учтено, что вышеуказанным договором не предусмотрена возможность изменения размера платы за содержание и ремонт в одностороннем порядке в период действия договора. В соответствии с пунктом 9.1 договора договор заключается сроком на три года. Таким образом, исходя из условий договора в случае, если собственники МКД не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер платы определяется на основании предложений управляющей компании органом местного самоуправления конкретно по многоквартирному дому № 59 мкр-на Московский с учетом качества, благоустройства и местоположения указанного дома. Возможность инициирования управляющей компанией проведения общего собрания жильцов следует, как обоснованно посчитал суд первой инстанции, из системного толкования положений статей 45, 161, 162 ЖК РФ, согласно которым вопросы, связанные с порядком и особенностями управления, относятся к компетенции общего собрания. Суд первой инстанции справедливо указал, что управляющая компания, являясь стороной по договору управления, вправе обращаться к своему контрагенту с предложениями, в том числе об установлении размера платы за жилое помещение, что обуславливает возможность управляющей компании инициировать проведение общего собрания, поскольку иного способа изменения условий договора (кроме созыва общего собрания и принятия им соответствующего решения) не установлено. Учитывая вышеприведенные нормативные положения в совокупности с установленными обстоятельствами дела, вопреки доводам жалобы, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что изложенные в предписании от 10.06.2019 № 279/2019 требования основаны на нормах действующего законодательства и не нарушают права и законные интересы общества.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА КАЧЕСТВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НАСЕЛЕНИЮ И ОБЯЗАНО ВЕСТИ ПРЕТЕНЗИОННО-ИСКОВУЮ РАБОТУ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила), исполнитель обязан: предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг; заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям; самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено в соответствии с пунктом 21 настоящих Правил.

Подпунктом «в» пункта 33 Правил предусмотрено право потребителя коммунальной услуги требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков. Указанному праву потребителя корреспондирует обязанность исполнителя осуществлять проверку качества предоставляемых коммунальных услуг и принимать меры по устранению выявленных недостатков. Согласно подпунктам «д» и «е» пункта 3 указанных правил качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, приведенным в приложении № 1 к указанным Правилам, а техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования - соответствовать установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с пунктом 5 Приложения № 1 к вышеуказанным Правилам температура горячей воды в точке водоразбора должна соответствовать требованиям

законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании составляет в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С, в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С. СанПиН 2.1.4.2496-09 устанавливает гигиенические требования к качеству воды и организации систем централизованного горячего водоснабжения (далее - СЦГВ), а также правила контроля качества воды, подаваемой СЦГВ, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности, и является обязательным для исполнения всеми юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, чья деятельность связана с организацией и (или) обеспечением систем централизованного горячего водоснабжения.

Согласно пункту 2.4 СанПиН 2.1.4.2496-09 температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °С и не выше 75 °С. Решением Верховного Суда Российской Федерации от 31.05.2013 № АКПИ13-394 пункт 5 приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, признан недействующим со дня вступления настоящего решения суда в законную силу в той мере, в которой данная норма допускает ее применение в случаях, не связанных с условиями и порядком изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества. При этом Верховный Суд Российской Федерации указал, что санитарно-эпидемиологическими правилами определены требования к качеству горячей воды, подаваемой потребителям при предоставлении коммунальной услуги по горячему водоснабжению по такому показателю, обеспечивающему ее безопасность, как температура. Данный показатель характеризуется минимальным (не ниже 60 °С) и максимальным пределом (не выше 75 °С) и не допускает отклонений от указанного температурного режима, при соблюдении которого обеспечивается качество коммунальной услуги. Согласно пункту 6.2 ГОСТ Р 51617-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования, утвержденному Приказом Росстандарта от 11.06.2014 № 544-ст, предоставление потребителям в многоквартирном доме коммунальной услуги горячего водоснабжения обеспечивается исполнителем в рамках выполнения договора управления многоквартирным домом посредством: - заключения договора с ресурсоснабжающей организацией на поставку в точку поставки коммунального ресурса, с использованием которого исполнитель предоставляет потребителям коммунальную услугу горячего водоснабжения; - контроля, на соответствие технических параметров коммунального ресурса (холодной воды, тепловой энергии, используемой для ее нагрева), в том числе по ГОСТ Р 51232 и СанПиН 2.1.4.2496-09 - выполнения работ по содержанию внутридомовой системы инженерно-технического обеспечения, с использованием которой осуществляется предоставление потребителям горячего водоснабжения обеспечивая выполнение требований, установленных СанПиН 4723-88 и СанПиН 2.1.4.1074-01.

В соответствии с пунктом 7 ГОСТ Р 51617-2014 в рамках управления многоквартирным домом и предоставления коммунальных услуг исполнитель обеспечивает в том числе: диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание; учет и контроль коммунальных ресурсов и коммунальных услуг; снятие показаний с приборов учета; документальное подтверждение факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества; документальное подтверждение факта поставки коммунального ресурса ненадлежащего качества; начисление, расчет и перерасчет за потребленные коммунальные услуги и коммунальные ресурсы; приостановление или ограничение предоставления потребителям коммунальных услуг; ведение исковой и претензионной работы, в том числе с ресурсоснабжающими организациями, в случае поставки ими коммунального ресурса, не соответствующего требованиям, установленным в договоре, а

также с другими участниками договорных отношений, не надлежащим образом выполняющих условия договоров при предоставлении коммунальных услуг.

Судебная практика

Решение Арбитражного суда Брянской области от 18.06.2018 дело А09-4305/2018

В период с 25.01.2018 по 02.02.2018 муниципальным жилищным инспектором отдела муниципального контроля Брянской городской администрации была проведена проверка ООО «Жилсервис», по результатам которой был составлен акт проверки №9/2018 от 02.02.2018. 02 февраля 2018 года Обществу выдано предписание № 9/2018 об устранении нарушения, выявленного в результате осуществления муниципального жилищного контроля на территории города Брянска.

Указанным предписанием ООО «Жилсервис» предписывалось: 1) обеспечить принятие необходимого комплекса мер по устранению причин нарушения качества коммунальной услуги по горячему водоснабжению в многоквартирном доме № XX по ул. Севская г.Брянска и предоставлению услуги по горячему водоснабжению надлежащего качества с соответствии с требованиями Правил № 354 и СанПиН, 2) после устранения причин нарушения качества коммунальной услуги по горячему водоснабжению в многоквартирном доме № XX по ул. Севская г.Брянска провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, в порядке, установленном п.113 Правил № 354 в присутствии потребителей с составлением акта о результатах проверки, 3) обеспечить постоянный контроль за соблюдением поставщиком коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией) договорных обязательств и нормативных параметров теплоносителя для теплоснабжения и горячего водоснабжения на вводе в многоквартирный дом № XX по ул. Севская г.Брянска.

Полагая, что указанное предписание не соответствует закону и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности, ООО «Жилсервис» обратилось в арбитражный суд с вышеуказанным заявлением. В обоснование заявленных требований Общество ссылается на отсутствие у ответчика полномочий по проведению муниципального контроля, поскольку квартиры №XX и №XX в вышеуказанном многоквартирном доме не относятся к муниципальному жилищному фонду, в акте проверки не указано, проводились ли в день проведения проверки замеры температуры горячей воды на вводе в многоквартирный дом. Кроме того, заявитель указывает на то, что предписание не содержит конкретного указания на то, какие меры должна предпринять организация для устранения выявленного нарушения.

Заслушав доводы представителей сторон, исследовав представленные в материалы дела доказательства, суд находит заявленные требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) к полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относится осуществление муниципального жилищного контроля. Часть 1.1 статьи 20 ЖК РФ определяет муниципальный жилищный контроль как деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. Как следует из пункта 3 части 2 статьи 19 ЖК РФ, муниципальный жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 3 Закона Брянской области от 08.04.2013 № 21-3 «О порядке осуществления муниципального жилищного контроля на территории Брянской области» орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля на территории поселения, городского округа, перечень должностных лиц, уполномоченных осуществлять муниципальный жилищный контроль, являющихся муниципальными жилищными инспекторами, определяются в соответствии с уставом муниципального образования и муниципальными правовыми актами.

Предметом муниципального жилищного контроля на территории Брянской области является деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и

законами Брянской области в сфере жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами.

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 5 Закона Брянской области от 08.04.2013 № 21-3 должностные лица органа муниципального жилищного контроля, являющиеся муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям; пунктом 3 части 5 статьи 20 ЖК РФ предусмотрено, что должностные лица органов муниципального жилищного контроля, являющиеся муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право выдавать предписания об устранении выявленных нарушений.

В соответствии с пунктом 1.3. Порядка осуществления муниципального жилищного контроля на территории города Брянска, утвержденного Решение Брянского городского Совета народных депутатов от 28.08.2013 № 1071, муниципальный жилищный контроль осуществляется от имени Брянской городской администрации ее структурным подразделением, уполномоченным муниципальным правовым актом на осуществление муниципального жилищного контроля на территории города Брянска. Подпунктом 5 пункта 3.1 Положения об отделе муниципального контроля Брянской городской администрации, утвержденного постановлением Брянской городской администрации № 2284-п от 20.09.2013, осуществление муниципального жилищного контроля отнесено к функциям отдела муниципального контроля Брянской городской администрации. Таким образом, положения статьи 20 ЖК РФ и иных актов об осуществлении муниципального жилищного контроля в отношении предмета проверки и полномочий должностных лиц муниципального жилищного контроля касаются только проверок соблюдения обязательных требований в отношении муниципального жилищного фонда. Если в многоквартирном доме есть хотя бы одно помещение муниципального жилищного фонда, орган муниципального жилищного контроля вправе проводить проверку как этого помещения, так и общего имущества в этом доме. Такой вывод следует из буквального содержания части 1.1 статьи 20 ЖК РФ. Этот вывод не распространяется на полномочия органов местного самоуправления по проверке деятельности управляющей организации, предусмотренные частью 1.1 статьи 165 ЖК РФ.

Как следует из материалов дела, в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу г.Брянск, ул.Севская, д.15, в реестр муниципального жилищного фонда включено жилое помещение № 14. Таким образом, муниципальный жилищный контроль мог осуществляться как в отношении квартиры № XX, так и в отношении общего имущества жилого дома № XX по ул. Севская г.Брянска, в том числе и по вопросу качества предоставления коммунальных услуг. Из предписания № 9/2018 от 02.02.2018 не усматривается, что оно содержит требования по устранению причин нарушения качества коммунальной услуги по горячему водоснабжению в отдельных квартирах. Таким образом, при проведении проверки ответчик не вышел за пределы своих полномочий. То обстоятельство, что в ходе проверки замер температуры горячей воды производился в квартирах № X и № XX, не относящихся к муниципальному жилому фонду, не свидетельствует о нарушении ответчиком порядка осуществления муниципального контроля. Проведение замеров температуры горячей воды в разных квартирах обусловлено необходимостью установления характера нарушения: носит ли это нарушение локальный характер (в рамках отдельной квартиры) или имеет место в отношении всех помещений многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» предписание выносится в случае установления при проведении контролирующим органом соответствующей проверки нарушений законодательства в целях их устранения. Согласно части 1 статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений) в течение

согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (часть 2 статьи 162 ЖК РФ). В силу части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством 6 А09-4305/2018 Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Как следует из материалов дела, ООО «Жилсервис» на основании договора №0200/16 управления многоквартирным домом № XX ул. Севской в Фокинском районе г.Брянск от XX.XX.XXXX, приняло на себя обязательства по выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг. В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила), исполнитель обязан: предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг; заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям; самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено в соответствии с пунктом 21 настоящих Правил. Подпунктом «в» пункта 33 Правил предусмотрено право потребителя коммунальной услуги требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков. Указанному праву потребителя корреспондирует обязанность исполнителя осуществлять проверку качества предоставляемых коммунальных услуг и принимать меры по устранению выявленных недостатков. Согласно подпунктам «д» и «е» пункта 3 указанных правил качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, приведенным в приложении № 1 к указанным Правилам, а техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования - соответствовать установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг. В соответствии с пунктом 5 Приложения № 1 к вышеуказанным Правилам температура горячей воды в точке водоразбора должна соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09). Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании составляет в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С, в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С. СанПиН 2.1.4.2496-09 устанавливает гигиенические требования к качеству воды и организации систем централизованного горячего водоснабжения (далее - СЦГВ), а также правила контроля качества воды, подаваемой СЦГВ, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности, и является обязательным для исполнения всеми юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, чья деятельность связана с организацией и (или) обеспечением систем централизованного горячего водоснабжения. Согласно пункту 2.4 СанПиН 2.1.4.2496-09 температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °С и не выше 75 °С. Решением Верховного Суда Российской Федерации от 31.05.2013 № АКПИ13-394 пункт 5 приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, признан недействующим со дня вступления настоящего решения суда в законную силу в той мере, в которой данная норма

допускает ее применение в случаях, не связанных с условиями и порядком изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества. При этом Верховный Суд Российской Федерации указал, что санитарно-эпидемиологическими правилами определены требования к качеству горячей воды, подаваемой потребителям при предоставлении коммунальной услуги по горячему водоснабжению по такому показателю, обеспечивающему ее безопасность, как температура. Данный показатель характеризуется минимальным (не ниже 60 °С) и максимальным пределом (не выше 75 °С) и не допускает отклонений от указанного температурного режима, при соблюдении которого обеспечивается качество коммунальной услуги. 8 А09-4305/2018 Согласно пункту 6.2 ГОСТ Р 51617-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования, утвержденному Приказом Росстандарта от 11.06.2014 № 544-ст, предоставление потребителям в многоквартирном доме коммунальной услуги горячего водоснабжения обеспечивается исполнителем в рамках выполнения договора управления многоквартирным домом посредством: - заключения договора с ресурсоснабжающей организацией на поставку в точку поставки коммунального ресурса, с использованием которого исполнитель предоставляет потребителям коммунальную услугу горячего водоснабжения; - контроля, на соответствие технических параметров коммунального ресурса (холодной воды, тепловой энергии, используемой для ее нагрева), в том числе по ГОСТ Р 51232 и СанПиН 2.1.4.2496-09 - выполнения работ по содержанию внутридомовой системы инженернотехнического обеспечения, с использованием которой осуществляется предоставление потребителям горячего водоснабжения обеспечивая выполнение требований, установленных СанПиН 4723-88 и СанПиН 2.1.4.1074-01. В соответствии с пунктом 7 ГОСТ Р 51617-2014 в рамках управления многоквартирным домом и предоставления коммунальных услуг исполнитель обеспечивает в том числе: диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание; учет и контроль коммунальных ресурсов и коммунальных услуг; снятие показаний с приборов учета; документальное подтверждение факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества; документальное подтверждение факта поставки коммунального ресурса ненадлежащего качества; начисление, расчет и перерасчет за потребленные коммунальные услуги и коммунальные ресурсы; приостановление или ограничение предоставления потребителям коммунальных услуг; ведение исковой и претензионной работы, в том числе с ресурсоснабжающими организациями, в случае поставки ими коммунального ресурса, не соответствующего требованиям, установленным в договоре, а также с другими участниками договорных отношений, не надлежащим образом выполняющих условия договоров при предоставлении коммунальных услуг; организация мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности; раскрытие информации и информационная открытость.

В акте проверки № 9/2018 от 02.02.2018 отражен факт несоответствия требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09 температуры горячей воды в квартирах №X и № XX многоквартирного дома № XX по ул.Севской г.Брянска – 43,8 °С и 44,2 °С соответственно. Как отмечено судом выше, то обстоятельство, что в ходе проверки замер температуры горячей воды производился в квартирах № X и № XX, не относящихся к муниципальному жилому фонду, не свидетельствует о нарушении ответчиком порядка осуществления муниципального контроля. Проведение замеров температуры горячей воды в разных квартирах обусловлено необходимостью установления характера нарушения: носит ли это нарушение локальный характер (в рамках отдельной квартиры) или имеет место в отношении всех помещений многоквартирного дома. Суд отклоняет довод заявителя о том, что в акте проверки не указано, проводились ли в день проведения проверки замеры температуры горячей воды на вводе в многоквартирный дом. Определение температуры горячей воды на вводе в многоквартирный дом имеет значение для определения ответственности ресурсоснабжающей организации перед ООО «Жилсервис» как абонентом по договору № 12/08/2 на отпуск тепловой энергии и горячей воды от 01.01.2017, но не освобождает ООО «Жилсервис» как управляющую компанию от обязанности обеспечивать предоставление конечным потребителям коммунальных услуг в необходимых объемах и надлежащего качества. При этом суд учитывает, что проверка носила смешанный характер – документальная и выездная. В представленном заявителем в ходе проверки акте проверки заявлений граждан №392 от 22.01.2018 указано, что температура горячей воды на вводе в многоквартирный дом составляла 46 °С и 39,6 °С, то есть температура горячей воды на вводе в многоквартирный дом не соответствовала требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09. 10 А09-4305/2018 Таким образом, нарушения качества коммунальной услуги по горячему водоснабжению в многоквартирном доме № XX по ул. Севская г.Брянска установлены ответчиком не только на основании собственных замеров, но и на основании документов, представленных

ООО «Жилсервис». Следовательно, у контролирующего органа имелись правовые основания для выдачи в адрес ООО «Жилсервис» обязательного для исполнения предписания, целью которого является обеспечение предоставления потребителям в многоквартирном доме коммунальной услуги горячего водоснабжения надлежащего качества. Довод заявителя о том, что оспариваемое предписание носит неконкретный характер и является неисполнимым, судом отклоняется, исходя из следующего.

Как отмечено судом выше, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» предписание выносится в случае установления при проведении контролирующим органом соответствующей проверки нарушений законодательства в целях их устранения. По смыслу указанной нормы в предписании должны быть указаны конкретные нарушения требований законодательства, которые должны быть устранены в результате исполнения предписания. При этом контролирующий орган при выдаче предписания не должен ограничивать проверяемое лицо в выборе наиболее эффективного способа устранения выявленных нарушений. Кроме того, принцип конкретности и исполнимости предписания не должен сводиться к указанию в предписании конкретных действий, формальное выполнение которых не приводит к устранению выявленных нарушений. В оспариваемом предписании ответчиком со ссылкой на конкретные нормы законодательства указаны нарушения, допущенные управляющей компанией, пункты 2 и 3 предписания носят конкретный характер и не допускают двойного толкования. Формулировка пункта 1 предписания позволяет заявителю самостоятельно определить необходимый комплекс мер по устранению причин нарушения качества коммунальной услуги с учетом их эффективности и экономичности. При этом права и обязанности управляющей компании по оказанию потребителям коммунальной услуги горячего водоснабжения определены Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, ГОСТ Р 51617-2014, 11 А09-4305/2018 СанПиН 2.1.4.2496-09, а также в договоре № 0200/16 управления многоквартирным домом № XX ул. Севской в Фокинском районе г.Брянск от 23.12.2010 и договоре № 12/08/2 на отпуск тепловой энергии и горячей воды от 01.01.2017, дополнительного их перечисления в оспариваемом предписании не требуется.

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что оспариваемое предписание не противоречит требованиям действующего законодательства и не нарушает прав заявителя, в связи с чем оснований для признания предписания № 9/2018 от 02.02.2018 недействительным у суда не имеется.