

## **Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора**

Руководство разработано государственной жилищной инспекцией Магаданской области во исполнение требований статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», на основе анализа причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, актуальных в 2020 году.

Обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного жилищного надзора установлены следующими нормативными правовыми актами:

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

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

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

Постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июля 2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;

Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В 2020 году контрольно-надзорная деятельность Инспекции осуществлялась с учетом особенностей установленных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 438 (ред. от 14.09.2020) «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

В 2020 году в Инспекцию поступило 4751 письменных обращения, в том числе 1945 обращений граждан по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, ненадлежащего качества коммунальных услуг, незаконных перепланировок и (или) переустройств жилых помещений, а также по вопросам признания жилых помещений непригодными для проживания.

Инспекцией в рамках государственного жилищного надзора на территории Магаданской области проведено 29 внеплановых проверок (5 – по контролю за исполнением предписаний, выданных по результатам ранее проведенных проверок, 24 – по заявлениям (обращениям) физических и юридических лиц, по информации органов государственной власти, местного самоуправления, средств массовой информации), в том числе 14 – в отношении товариществ собственников жилья, 7 – в отношении ресурсоснабжающих организаций, 7 – в отношении региональных операторов, 1 – в отношении иных лиц, а также проведены 62 проверки в отношении граждан.

Плановые проверки в 2020 году Инспекцией не проводились.

### **Порядок введения ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов**

Согласно пункту 4 статьи 3 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) никто не может быть ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены указанным кодексом, другими федеральными законами.

Указанной нормой закреплён принцип недопустимости произвольного ограничения права на получение коммунальных услуг, которое неразрывно связано с правом на жилище, гарантированным статьёй 40 Конституции Российской Федерации. На основании части 1.1 статьи 157 ЖК РФ правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, условия и

порядок заключения соответствующих договоров устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В силу подпункта «а» пункта 31, подпункта «а» пункта 33 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 (далее – Правила № 354) 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, в свою очередь потребитель имеет право получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

В силу подпункта «г» пункта 4 Правил № 354, одним из видов коммунальных услуг, предоставляемых потребителю, является электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. Согласно подпункту «д» пункта 32 Правил № 354 исполнитель имеет право приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном указанными Правилами, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

В силу положений подпункта «а» пункта 117 Правил № 354 исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами.

Согласно подпунктам «а» и «в» пункта 115 Правил № 354 ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя допускается в случае: возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации; выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения.

## *2. Анализ судебной практики*

Проверкой Инспекции установлено, что ресурсоснабжающей организацией (далее – РСО) было произведено ограничение коммунальной услуги по

электроснабжению в жилое помещение, в отсутствие сведений о надлежащем извещении потребителя, то есть с нарушением требований, предусмотренных пунктом 119 Правил № 354 (без предварительного уведомления потребителя об ограничении поставки коммунальной услуги по электроснабжению).

По результатам проверки в отношении РСО было возбуждено производство по делу об административном правонарушении, ответственность за совершение которого предусмотрена статьей 7.23. КоАП РФ «Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами».

Судом резюмировано, что доводы заявителя о том, что в силу положений пункта 115 Правил № 354 РСО имела права приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя, поскольку подключение было выполнено с нарушением установленных норм технологического присоединения, не могут быть приняты во внимание по следующим основаниям.

В материалах дела имеется договор на электроснабжение, заключённый РСО с потребителем, из чего следует, что присоединение к сети указанного жилого дома производилось надлежащим образом поставщиком, а не потребителем. В момент ограничения режима потребления электроэнергии механическим путём, поставщиком никаких нарушений норм технологического присоединения не зафиксировано. Доказательств выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам, доказательств возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения на момент введения полного ограничения режима потребления электроэнергии потребителя в административный орган ни в период проверки, ни при рассмотрении дела об административном правонарушении РСО не представлено.

Представленная в материалы дела копия акта о неучтённом потреблении электрической энергии не может быть принята судом во внимание в качестве доказательства правомерности действий ответчика по ограничению режима потребления электроэнергии, поскольку потребитель присоединился к сети уже после его отключения, соответственно, акт составлен после отключения.

(Решение Арбитражного суда Магаданской области от 20 ноября 2020 г. по делу № А37-1271/2020).

*3. В целях профилактики правонарушений ресурсоснабжающим организациям необходимо соблюдать порядок введения ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов предусмотренный Правилами № 354.*