



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ  
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ**

г. Мурманск, ул. Карла Маркса, д. 18

т. 486-544, факс 48-67-99

**ПРИКАЗ**

от 06 марта 2020 года

№ 20-070

**О результатах обобщения практики осуществления в 2019 году  
Государственной жилищной инспекцией Мурманской области  
государственного контроля (надзора)**

В целях обеспечения единства практики применения Государственной жилищной инспекции Мурманской области федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации при осуществлении государственного контроля (надзора) в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 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» и п. 34 общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2018 № 1680, **приказываю:**

1. Утвердить Обобщение практики осуществления в 2019 году Государственной жилищной инспекцией Мурманской области государственного жилищного надзора (приложение № 1) и лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами (приложение № 2).

2. Утвердить:

Руководство по соблюдению обязательных требований, выполнение которых оценивается при проведении Государственной жилищной инспекцией Мурманской области мероприятий по контролю за соблюдением требований к обеспечению граждан коммунальными услугами, в ситуациях прекращения предоставления коммунальных услуг, вызванных действиями третьих лиц в отношении оборудования, с помощью которого предоставляется коммунальная услуга, и расположенного в ином многоквартирном доме (приложение № 3).

Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора, лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителей начальника Государственной жилищной инспекции Мурманской области Ракитскую И.В., Стебловского Ю.В.

**Начальник Государственной жилищной  
инспекции Мурманской области –  
главный государственный жилищный  
инспектор Мурманской области**



**З.В. Разживина**

Приложение № 1  
к приказу Государственной  
жилищной инспекции  
Мурманской области  
от \_06.03.2020\_ № 20-ОД

**Обобщение практики осуществления в 2019 году  
Государственной жилищной инспекцией Мурманской области  
регионального государственного жилищного надзора**

Основными задачами регионального государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами, установленных Жилищным кодексом РФ (далее - ЖК РФ).

За 2019 год по вопросам в сфере компетенции регионального государственного жилищного надзора поступило 5383 обращений граждан.

В целях выявления, пресечения нарушений Государственной жилищной инспекцией Мурманской области инициировано и проведено 844 внеплановые проверки.

Также во исполнение плана проведения плановых проверок на 2019 год Государственной жилищной инспекцией Мурманской области проведено 6 плановых проверок.

<b>Количество выявленных нарушений</b>	<b>558</b>
Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	283
Правил пользования помещениями	7
Некачественное предоставление населению коммунальных услуг	28
Требований законодательства о раскрытии информации	18
Порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги	130
Правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования	2
Неисполненных предписаний	6
Правил управления многоквартирными домами	23
Прочих нарушений	56

По результатам проверок выдано исполнительных документов:

- актов проверок – 850;
- предостережений – 4;
- постановлений по делам об административных правонарушениях – 36;
- предписаний 205;
- протоколов об административных правонарушениях – 78.

Всего предъявлено штрафных санкций на общую сумму 1344,5 млн. рублей.

По результатам проверок наиболее часто встречаемые правонарушения и мероприятия, направленные на их устранение, выявленных при проведении плановых (внеплановых) проверок Государственной жилищной инспекции Мурманской области приведены в табл. № 1.

таблица № 1

№ п/п	Содержание правонарушения	Мероприятия по устранению	Примечание
1	Неисключение расходов за вывоз мусора с 01.01.2019 из платы за жилое помещение	Определить размер расходов ТСЖ, ЖСК за вывоз ТКО до начала работы регионального оператора. Исключить данные расходы из платы за жилое помещение.	За данные нарушения предусмотрена ответственность по ст. 14.6, ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ.
2	Непроведение работ по восстановлению работоспособности водонагревателей	Проведение ремонтных работ по замене секций водонагревателей (либо восстановление существующих секций и пр.) для восстановления работоспособности водонагревателей	За данные нарушения предусмотрена ответственность по ст. 7.22 КоАП РФ
3	Неразмещение информации в ГИС ЖКХ, либо непредоставление ответа, нарушение срока ответа на запрос потребителей	Соблюдение сроков раскрытия информации, предоставления ответов в соответствии с постановлением № 416, Приказом Минстроя 74/114-пр	За данные нарушения предусмотрена ответственность по ст. 13.19.2 КоАП РФ.
4	Непроведение ремонтных работ кровли в случае, если по мнению ТСЖ, ЖСК требуется капитальный ремонт	Проведение ремонтных работ по обеспечению пресечения залитий с кровли. Необходимость проведения капитального ремонта не освобождает от проведения текущего ремонта	За данные нарушения предусмотрена ответственность по ст. 7.22 КоАП РФ.
5	При расчете корректировки платы за отопление включается межотопительный период, что приводит к необоснованному	Обеспечить корректный расчет корректировки платы. В указанный расчет не подлежит включению: - тепловая энергия, поставленная в МКД в межотопительный период;	За данные нарушения предусмотрена ответственность по ст. 14.6, ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ.

	начислению корректировки платы за отопление	- тепловая энергия на ГВС (в том числе подлежащая перерасчету за период отсутствия ГВС); - потери на инженерных сетях	
--	---	--	--

В 2019 году в ходе судебных разбирательств были рассмотрены следующие спорные ситуации.

- по делу А42-5555/2019 общество с ограниченной ответственностью «АтомТеплоЭлектросеть» просило признать незаконным и отменить предписание Государственной жилищной инспекции Мурманской области введу того, что для расчета корректировки размера оплаты за коммунальную услугу по отоплению, в многоквартирном доме. № 15 по улице Курчатова в г. Полярные Зори Мурманской области, нельзя применять норматив расхода тепловой энергии на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, ранее утвержденный постановлением органов местного самоуправления, так как данное постановление утратило силу с 01.01.2013.

При этом, ООО «АтомТеплоЭлектросеть» применяет в расчете корректировки норматив, определенный самостоятельно расчетным способом.

Кроме того, ресурсоснабжающая организация просила отменить предписание ссылаясь на необходимость включения в расчет корректировки объем тепловой энергии, поставленный в межотопительный период.

Судом принято решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Арбитражный суд Мурманской области указал, что ресурсоснабжающие организации не вправе производить расчеты с использованием иных, не утвержденных органами местного самоуправления нормативов; включать в расчет корректировки летние периоды. Данные факты свидетельствуют о нарушении требований жилищного законодательства и наличия у Инспекции правовых оснований для выдачи оспариваемого предписания.

Суд пришел к выводу, что оспариваемое предписание является законным, обоснованным, соответствует требованиям жилищного законодательства, не возлагает на Общество обязанность, не предусмотренную законодательством; проверка проведена ответчиком в соответствии с требованиями законодательства.

Аналогичные решения вынесены по делам: А42-5557/2019, А42-5802/2019, А42-5559/2019, А42-5801/2019.

- по делу А42-7376/2019, муниципальное унитарное предприятие «Североморскводоканал» обратилось в Арбитражный суд Мурманской области с заявлением к Государственной жилищной инспекции Мурманской области о признании недействительным предписания, возлагающего обязанность произвести перерасчет платы за коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению, в соответствии с фактически потребленным объемом ресурса. При этом истец заявил о том, что расчет по нормативу необходим в целях

стимулирования потребителя, для своевременной передачи показаний приборов учета и отсутствии обязанности производить перерасчет.

Арбитражный суд согласился с правомерностью вывода Инспекции об обязанности истца произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению, на основании фактических показаний приборов учета.

Решением суда в иске МУП «Североморскводоканал» отказано. Правовую позицию Инспекции поддержал и суд апелляционной инстанции.

- за несоблюдение установленного порядка прекращения подачи электроэнергии в жилое помещение по адресу: г. Мурманск, ул. Баумана д. 10 квартира 45, ресурсоснабжающая организация АО «АтомЭнергоСбыт», в лице филиала «КолАтомЭнергоСбыт» (далее – КАЭС) привлечена по ст. 7.23 КоАП РФ в размере 5 000 рублей.

Не согласившись с назначением административного наказания, предусмотренного ст. 7.23 КоАП РФ КАЭС обратилось в Арбитражный суд Мурманской области о признании вышеуказанного постановления Инспекции незаконным.

Однако, 07.10.2019 решением Арбитражного суда Мурманской области по делу № А42-4597/2019 в удовлетворении заявленных требований КАЭС о признании вышеуказанного постановления Инспекции незаконным отказано.

Тринадцатый Арбитражный апелляционный суд оставил жалобу КАЭС без удовлетворения.

---

Приложение № 2  
к приказу Государственной  
жилищной инспекции  
Мурманской области  
от 06.03.2020 № 20-ОД

**Обобщение практики осуществления в 2019 году  
Государственной жилищной инспекцией Мурманской области  
лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по  
управлению многоквартирными домами**

Основными задачами лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии лицензионных требований, установленных Жилищным кодексом РФ (далее - ЖК РФ), Правительством Российской Федерации.

За 2019 год по вопросам в сфере компетенции лицензионного контроля поступило 10 296 обращений граждан.

В целях выявления, пресечения нарушений Государственной жилищной инспекцией Мурманской области инициировано и проведено 1799 внеплановые проверки.

Также во исполнение плана проведения плановых проверок на 2019 год Государственной жилищной инспекцией Мурманской области проведено 12 плановых проверок.

<b>Количество выявленных нарушений</b>	<b>2980</b>
Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	1708
Некачественное предоставление населению коммунальных услуг	251
Требований законодательства о раскрытии информации	92
Порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги	199
Правил управления многоквартирными домами	427
Неисполненных предписаний	34
По факту выявления грубых нарушений	9
Прочих нарушений	260

По результатам проверок выдано исполнительных документов:

- актов проверок – 1780;
- предостережений – 59;
- постановлений по делам об административных правонарушениях – 262;
- предписаний 782;

- протоколов об административных правонарушениях – 261.

Всего предъявлено штрафных санкций на общую сумму 11,9 млн. рублей.

По результатам проверок наиболее часто встречаемые правонарушения и мероприятия, направленные на их устранение, выявленных при проведении плановых (внеплановых) проверок Государственной жилищной инспекции Мурманской области приведены в табл. № 1.

таблица № 1

№ п/п	Содержание правонарушения	Мероприятия по устранению	Примечание
1	Неисключение расходов за вывоз ТКО с 01.01.2019 из платы за жилое помещение	Определить размер расходов УК за вывоз ТКО до начала работы регионального оператора. Исключить данные расходы из платы за жилое помещение	За данные нарушения предусмотрена ответственность по ст. 14.1.3, ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.
2	Непроведение работ по восстановлению работоспособности водонагревателей	Проведение ремонтных работ по замене секций водонагревателей (либо восстановление существующих секций и пр.) для восстановления работоспособности водонагревателей	За данные нарушения предусмотрена ответственность по ст. 14.1.3, ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.
3	Неразмещение информации в ГИС ЖКХ, либо непредоставление ответа, нарушение срока ответа на запрос потребителей	Соблюдение сроков раскрытия информации, предоставления ответов в соответствии с постановлением № 416, Приказом Минстроя 74/114-пр	За данные нарушения предусмотрена ответственность по ст. 13.19.2 КоАП РФ.
4	Непроведение ремонтных работ кровли в случае, если по мнению УК требуется капитальный ремонт	Проведение ремонтных работ по обеспечению пресечения залитий с кровли. Необходимость проведения капитального ремонта не освобождает от проведения текущего ремонта	За данные нарушения предусмотрена ответственность по ст. 14.1.3, ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.

В 2019 году в ходе судебных разбирательств были рассмотрены следующие спорные ситуации.

- по делу А42-1240/2018, ООО «Партнер плюс» обратилось в Арбитражный суд Мурманской области с заявлением к Государственной жилищной инспекции Мурманской области о признании недействительными акта проверки и предписания, которым предписано устранить выявленные

нарушения путем исключения стоимости услуг за сбор, вывоз, утилизацию (захоронению) твердых бытовых отходов из платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме № 7 Б по ул. Мира в г. Кировске. Решением суда в иске отказано.

Аналогичные решения вынесены по делам А42-5035/2019, А42-5594/2019 - государственная жилищная инспекция обратилась в Октябрьский районный суд с иском о понуждении к устранению нарушений жилищного законодательства к управляющей организации ООО «УК «Альбатрос» с требованием о восстановлении коммунальной услуги по горячему водоснабжению в многоквартирном доме № 43 по улице Буркова в городе Мурманске.

В связи с обращением в Госжилинспекцию МО собственника, проживающего в указанном многоквартирном доме по вопросу отсутствия коммунальной услуги по горячему водоснабжению и содержанию общего имущества многоквартирного дома, распоряжением Госжилинспекцию МО была проведена внеплановая выездная проверка.

В ходе проверки было установлено, что подогрев горячей воды в доме № 43 по улице Буркова не осуществляется, горячее водоснабжение в доме отсутствует.

В связи с чем Госжилинспекцию МО просила суд обязать в течении одного месяца, со дня вступления решения суда в силу, восстановить подачу коммунальной услуги жильцам указанного многоквартирного дома.

Судом требования Госжилинспекцию МО удовлетворены.

ООО «УК «Альбатрос» решение суда от 01.03.2019 № 2-1179/2019 было обжаловано. Однако судом апелляционной инстанции вышеуказанное решение оставлено в силе.

Аналогичные решения вынесены по делам: 2-500/2019, 2-484/2019, 2-498/2019, 2-590/2019, 2-620/2019, 2-824/2019, 2-366/2019, 2-773/2019, 2-811/2019, 2-1029/2019, 2-1358/2019.

- ООО «УК «Авиагородок», постановлением от 27.09.2019 № 93/19/72, привлечено к административной ответственности за грубые нарушения лицензионных требований предусмотренные частью 3 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ). Обществом не соблюден порядок осуществления расчетов, с ресурсоснабжающей организацией за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам холодного водоснабжения и водоотведения.

Обратившись в Арбитражный суд Мурманской области о признании вышеуказанного постановления Инспекции незаконным, управляющая организация не согласилась с назначением административного наказания, предусмотренного частью 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Решения в законную силу не вступили, обжалованы.

Аналогичное решение вынесено по делу: А42-10608/2019.

- ООО «Севжилстрой» обратилось в Арбитражный суд Мурманской области о признании недействительным приказа о внесении изменений в реестр

лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Обстоятельства: Заявитель, при наличии вступившего в законную силу постановления о привлечении к административной ответственности за наличие задолженности перед ресурсоснабжающей организацией не принял своевременных мер к погашению задолженности по оплате коммунального ресурса, допустив повторное грубое нарушение лицензионных требований.

Решением от 27.11.2019 по делу А42-7606/2019 Арбитражный суд Мурманской области в удовлетворении заявленных требований отказал.

Общество обжаловало решение в апелляционную инстанцию. Постановлением 13 ААС решение Арбитражного суда Мурманской области от 27.11.2019 по делу № А42-7606/2019 оставлено без изменения, апелляционная жалоба - без удовлетворения.

Аналогичное решение вынесено по делу А42-7608/2019.

---

Приложение № 3  
к приказу Государственной  
жилищной инспекции  
Мурманской области  
от 06.03.2020 № 20-00

**Руководство по соблюдению обязательных требований,  
выполнение которых оценивается при проведении  
Государственной жилищной инспекцией Мурманской области  
мероприятий по контролю за соблюдением требований к обеспечению  
граждан коммунальными услугами, в ситуациях прекращения  
предоставления коммунальных услуг, вызванных действиями третьих лиц  
в отношении оборудования, с помощью которого предоставляется  
коммунальная услуга, и расположенного в ином многоквартирном доме**

Настоящее Руководство разработано в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 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» (далее – Закон № 294), включая разъяснение отдельных его положений, выполнение которых, как свидетельствует практика, вызывает определенные затруднения и недопонимания.

**1. Состояние нормативно-правового регулирования  
в соответствующей сфере деятельности**

Перечень нормативных правовых актов, регламентирующих соблюдение требований, определяющих порядок и условия предоставления коммунальных услуг, а также содержания оборудования, предназначенного для предоставления коммунальных услуг:

Жилищный кодекс Российской Федерации;

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

Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 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»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

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

Приказ Минэнерго РФ от 24.03.2003 № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок»;

Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034 «О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя».

Постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».

## **2. Описание круга лиц, в отношении которых устанавливаются обязательные требования**

Обязательные требования установлены в отношении лиц предоставляющих коммунальные услуги (исполнитель коммунальной услуги), осуществляющих управление многоквартирными домами, лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, в которых установлено оборудование, с помощью которого предоставляется коммунальная услуга, и расположенное в ином многоквартирном доме.

## **3. Обязательные требования**

### **3.1. Соблюдение установленных требований к нормативному уровню предоставления услуги**

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354).

Согласно абзацу 7 пункта 2 Правил N 354 исполнителем признается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

При этом исполнителем коммунальной услуги может выступать как лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, так и ресурсоснабжающая организация.

Согласно пунктам 8, 9, 10 Правил № 354 исполнителем коммунальных услуг может выступать управляющая организация, ресурсоснабжающая организация.

В силу подпункта «г» пункта 31 Правил № 354 производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги обязан исполнитель.

Как предусмотрено пунктом 13 Правил № 354, предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях их использования при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

Вместе с тем, согласно пункту 14, 15 Правил № 354 управляющая организация, ТСЖ, ЖСК приступает к предоставлению коммунальных услуг с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления этим многоквартирным домом, с даты его государственной регистрации ТСЖ, ЖСК, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о его приобретении, заключенному с ресурсоснабжающей организацией.

В силу пункта 17 Правил № 354 ресурсоснабжающая организация приступает к предоставлению коммунальной услуги со дня прекращения ранее выбранного способа управления многоквартирным домом до дня начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией (подпункт «б»).

В соответствии с пунктом 3 Правил качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, приведенным в приложении № 1 к Правилам № 354 (подпункт «д»).

В силу пункта 5 приложения № 1 к Правилам № 354 одним из требований к качеству коммунальных услуг является обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09.

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°C и не выше 75°C.

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 05.04.2012 № 15417/11, исполнитель коммунальных услуг в силу закрепленного за ним правового статуса обязан с одной стороны производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям, или приобретать эти ресурсы у ресурсоснабжающих организаций, а с другой стороны обязан предоставлять потребителям коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для их жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу.

Таким образом, исполнитель коммунальной услуги, в том числе, когда исполнителем услуги является ресурсоснабжающая организация, несет ответственность за качество предоставления коммунальной услуги.

В ситуациях, когда прекращение подачи коммунальной услуги связано с действиями третьих лиц, не являющихся исполнителем коммунальной услуги для данного дома, то для организации предоставления коммунальной услуги и восстановления ее подачи необходимы действия, как со стороны исполнителя коммунальной услуги, так и лица, осуществляющего управление домом, в

котором предоставление услуги прекращено, а именно:

- оповещение Государственной жилищной инспекции Мурманской области местной администрации, системы 112;
- оповещение органов прокуратуры и полиции при наличии признаков самоуправства;
- направление в адрес лица, которое препятствует предоставлению коммунальной услуги, письма претензионного характера;
- принятие мер по урегулированию совместного использования оборудования, необходимого для предоставления коммунальной услуги;
- обращение в суд о понуждении предоставления доступа в подвальное помещение для проведения ремонтных работ и восстановления горячего водоснабжения.

### **3.2. Соблюдение установленных требований к эксплуатации оборудования, необходимого для предоставления коммунальных услуг для потребителей других многоквартирных домов**

Пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006, установлено, что в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В соответствии с ч. «д» п. 10 Правил содержания общего имущества, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

В связи с чем лицо, осуществляющее эксплуатацию оборудования, необходимого для предоставления коммунальных услуг для других многоквартирных домов, не вправе совершать действия, направленные на ограничение или прекращение предоставления соответствующих коммунальных услуг.

В целях недопущения нарушений норм законодательства лицу, осуществляющему эксплуатацию оборудования, необходимого для предоставления коммунальных услуг для других многоквартирных домов, необходимо:

- предоставить доступ в помещение, где расположено оборудование, необходимое для предоставления коммунальной услуги исполнителя коммунальной услуги, либо лица, осуществляющего управление

многоквартирным домом для проведения ремонтных работ и восстановления подачи коммунальной услуги, либо, провести работы необходимые для предоставления коммунальной услуги в другой дом(дома) самостоятельно;

- принять меры по урегулированию совместного использования оборудования, необходимого для предоставления коммунальной услуги.

#### **4. Нарушения законодательства Российской Федерации в области предоставления коммунальных услуг с использованием оборудования, необходимого для предоставления коммунальных услуг для потребителей других многоквартирных домов**

В соответствии с нормативными правовыми актами, указанными в п. 1 Руководства, нарушением законодательства Российской Федерации в области предоставления коммунальных услуг является:

- предоставление коммунальных услуг исполнителем коммунальной услуги с нарушением установленного нормативного уровня и режима;

- совершение действий, направленных на ограничение или прекращение предоставления соответствующих коммунальных услуг, со стороны лиц, осуществляющих эксплуатацию оборудования, необходимого для предоставления коммунальных услуг для других многоквартирных домов;

- неприятие мер лицами, ответственными за организацию и предоставление коммунальных услуг, направленных на прекращение действий со стороны лиц, осуществляющих эксплуатацию оборудования, необходимого для предоставления коммунальных услуг.

---

Приложение № 4  
к приказу Государственной  
жилищной инспекции  
Мурманской области  
от 06.03.2020 № 20-07

**Руководство  
по соблюдению обязательных требований в сфере регионального  
государственного жилищного надзора, лицензионного контроля  
предпринимательской деятельности по управлению  
многоквартирными домами**

Руководство по соблюдению обязательных требований подготовлено в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Федеральный закон № 294-ФЗ).

Государственная жилищная инспекция Мурманской области (далее - Инспекция) является органом исполнительной власти Мурманской области, уполномоченным осуществлять региональный государственный жилищный надзор (далее - жилищный надзор), лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензионный контроль), лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами в пределах компетенции, определенной Положением о государственной жилищной инспекции Мурманской области, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 25.09.2009 № 438-ПП.

Основными задачами регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами, установленных жилищным законодательством. Региональный государственный жилищный надзор (лицензионный контроль) осуществляется посредством организации и проведения проверок, принятия предусмотренных законодательством мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, систематического наблюдения за исполнением обязательных требований.

Надзор за соблюдением обязательных требований осуществляется посредством проведения проверок, проводимых в порядке и по основаниям, установленным статьями 20, 196 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Федеральным законом № 294-ФЗ, статьей 19 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее - Федеральный закон № 99-ФЗ).

Предметом проверки является соблюдение органами государственной

власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований.

Правительством Мурманской области утверждены административные регламенты по исполнению государственной функции по жилищному надзору Постановление Правительства Мурманской области от 22.07.2010 № 326-ПП и по осуществлению лицензионного контроля Постановление Правительства Мурманской области от 05.02.2015 № 22-ПП.

Регламентами предусмотрен последовательный алгоритм действий должностных лиц Инспекции.

### **Жилищный надзор**

Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение одного года со дня:

начала осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с представленным в орган государственного жилищного надзора уведомлением о начале указанной деятельности;

окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя;

установления или изменения нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг).

Основаниями для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в части 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ, являются поступления, в частности посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - система), в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля в системе информации о фактах нарушения требований правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, требований к порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального

предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решения о заключении с указанными в части 1 статьи 164 ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку утверждения условий этих договоров и их заключения, порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме, о фактах нарушения требований к порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме, к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, о фактах нарушения в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, о фактах необоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), нарушения требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), несоблюдения условий и методов установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, о фактах нарушения наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений, о фактах нарушения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, гражданами требований к порядку размещения информации в системе.

В случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом обязательных требований должностное лицо Инспекции - государственный жилищный инспектор, проводивший проверку, в пределах полномочий обязан выдать предписание проверяемому лицу об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения.

В случае получения в ходе проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями сведений о готовящихся нарушениях или признаках нарушения обязательных требований, должностное лицо Инспекции - государственный жилищный инспектор направляет юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

Должностное лицо Инспекции - государственный жилищный инспектор в силу части 5 статьи 20 ЖК РФ имеет право:

- запрашивать и получать на основании мотивированных письменных запросов от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан информацию и документы, необходимые для проверки соблюдения обязательных требований;

- беспрепятственно по предъявлении служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) соответственно органа государственного жилищного надзора о назначении проверки посещать территорию и расположенные на ней многоквартирные дома, наемные дома социального использования, помещения общего пользования в многоквартирных домах; с согласия собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования посещать такие помещения в многоквартирном доме и проводить их обследования; проводить исследования, испытания, расследования, экспертизы и другие мероприятия по контролю, проверять соблюдение наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений, соблюдение лицами, предусмотренными в соответствии с частью 2 статьи 91.18 ЖК РФ, требований к представлению документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования; проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации; по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива правления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья или правлением товарищества собственников жилья председателя правления такого товарищества, правомерность избрания правлением жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива председателя правления такого кооператива, правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора

управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 ЖК РФ, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения, правомерность заключения с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность заключения с указанными в части 1 статьи 164 ЖК РФ лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, правомерность утверждения условий данных договоров;

- 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;

- составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

- направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении административных дел.

### **Лицензионный контроль**

Одним из видов государственного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности является лицензионный контроль: контроль соблюдения лицензиатом лицензионных требований при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами.

К отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ и положения Федерального закона № 99-ФЗ с учетом особенности проведения внеплановой проверки, установленной частью 3 статьи 196 ЖК РФ.

При осуществлении лицензионного контроля должностные лица Инспекции - государственные жилищные инспектора имеют права, предусмотренные частью 5 статьи 20 ЖК РФ.

Внеплановая проверка проводится по следующим основаниям:

истечение срока исполнения лицензиатом ранее выданного лицензирующим органом предписания об устранении выявленного нарушения лицензионных требований;

поступление в лицензирующий орган обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, средств массовой информации о фактах грубых нарушений лицензиатом лицензионных требований;

наличие ходатайства лицензиата о проведении лицензирующим органом

внеплановой выездной проверки в целях установления факта досрочного исполнения предписания лицензирующего органа;

наличие приказа (распоряжения), изданного лицензирующим органом в соответствии с поручением Президента Российской Федерации или Правительства Российской Федерации;

представление в Инспекцию заявления соискателя лицензии о предоставлении лицензии;

представление в Инспекцию заявления лицензиата о переоформлении лицензии;

приказ (распоряжение) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 196 ЖК РФ внеплановая проверка по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 4, 5 части 10 статьи 19 Федерального закона № 99-ФЗ, а также в связи с поступлением в орган государственного жилищного надзора обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, приказа (распоряжения) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, выданного в соответствии с частью 4.2 статьи 20 ЖК РФ, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки.

### **Административная ответственность**

Должностные лица Инспекции согласно Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) наделены полномочиями по составлению протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных следующими нормами КоАП РФ;

статья 6.24 - нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах:

часть 1 - нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 6.24 КоАП РФ;

статья 7.21 - нарушение правил пользования жилыми помещениями;

статья 7.22 - нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений;

статья 7.23 - нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами;

статья 7.23.2 - нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов;

статья 7.23.3 - нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

статья 7.32.2 - нарушение требований жилищного законодательства к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

статья 9.5.1 - выполнение работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства лицом, не являющимся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования или строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, или с нарушением требований, установленных законодательством о градостроительной деятельности, к лицам, имеющим право на выполнение таких работ по соответствующему договору, заключенному с использованием конкурентных способов заключения договоров;

статья 9.16 - нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности:

часть 4 - несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;

часть 5 - несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах;

часть 12 - необоснованный отказ или уклонение организации, обязанной осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения либо несоблюдение такой организацией установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов;

статья 9.23 - нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования,

статья 13.19.2 - неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства:

часть 1 - неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством

Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации лицом, являющимся администратором общего собрания;

часть 2 - неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

статья 14.1.3 - осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии;

статья 19.4 - неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль:

часть 1 - неповиновение законному распоряжению или требованию должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), государственный финансовый контроль, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль, муниципальный финансовый контроль;

статья 19.4.1 - воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля;

статья 19.5 - невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора (должностного лица), органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль:

часть 1 - невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства;

часть 24 - невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный

срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных частью 24.1 статьи 19.5 КоАП РФ;

статья 19.7 - непредставление сведений (информации);

статья 19.7.5-1 - нарушение юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем установленного порядка представления уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности:

часть 1 - непредставление юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем уведомления о начале осуществления предпринимательской деятельности (за исключением случаев, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 14.1.2 настоящего Кодекса) в случае, если представление такого уведомления является обязательным;

статья 20.25 - уклонение от исполнения административного наказания:

часть 1 - неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ.

### **Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов**

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- а) организацию эксплуатации жилищного фонда;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами;
- г) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- д) осмотры;
- е) подготовку к сезонной эксплуатации;
- ж) текущий ремонт;
- з) капитальный ремонт.

В основную деятельность по содержанию жилищного фонда включается следующее:

- система технического осмотра жилых зданий;
- техническое обслуживание жилых домов;
- подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации;
- организация и планирование текущего ремонта;
- организация и планирование капитального ремонта.

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.

Плановые осмотры жилых зданий подразделяются на:

- 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 аварии на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (внеплановые) осмотры.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

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.

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами) проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов;

- котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Готовность многоквартирных домов к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием актов проверки готовности к отопительному периоду, которые составляются комиссией, образуемой органом местного самоуправления, по результатам проверки многоквартирных домов на соответствие требованиям раздела IV Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных приказом Минэнерго России от 12.03.2013 № 103.

На основании актов проверки готовности к отопительному периоду оформляются паспорта готовности объектов к отопительному периоду по каждому объекту проверки.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 к постановлению Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

### **Рекомендации по соблюдению обязательных требований в части предоставления коммунальных услуг надлежащего качества**

Коммунальные услуги должны предоставляться в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В перечень коммунальных услуг в настоящее время включены следующие услуги:

- услуга по холодному водоснабжению;
- услуга по горячему водоснабжению;
- услуга по водоотведению;
- услуга по электроснабжению;
- услуга по газоснабжению;

- услуга по отоплению, в том числе продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

- услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Требования к качеству коммунальных услуг установлены в приложении N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

С целью установления и устранения фактов оказания потребителям коммунальных услуг ненадлежащего качества при обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг), всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Также при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой

исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки. По окончании проверки составляется акт проверки.

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

---