



22.12.2023 № 04-04/12025

Главам муниципальных районов  
и городских округов  
Республики Татарстан

О требованиях к осуществлению организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, расчетов за коммунальные ресурсы и за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также к ведению претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Уважаемый руководитель!

В соответствии с п. 1. Положения о Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011 № 1068, Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) является органом исполнительной власти, в установленном законодательстве порядке осуществляющим государственный жилищный надзор и лицензионный контроль в сфере управления многоквартирными домами на территории Республики Татарстан.

ГЖИ РТ осуществляет государственный жилищный надзор в соответствии со ст.20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), а также, согласно ч.3 ст.196 ЖК РФ, осуществляет лицензионный контроль в сфере управления многоквартирными домами на территории Республики Татарстан в рамках полномочий, предусмотренных ст.20 ЖК РФ для жилищного надзора.

К компетенции ГЖИ РТ, в частности, относится контроль за соблюдением организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, требований жилищного законодательства в сфере расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

Согласно ч.6.2 ст. 155 ЖК РФ организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 г. № 253 (далее – Требования № 253) и распространяются на все организации, осуществляющие управление многоквартирными домами (далее – исполнитель), в том числе юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (далее – управляющая организация), товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы.

Согласно п.3 Требований № 253 расчеты за ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, осуществляются также в соответствии с Требованиями № 253, если иное не определено в договоре ресурсоснабжения.

В соответствии с абз. 1 п.7 Требований № 253, размер ежедневного платежа, причитающегося к перечислению в пользу каждой ресурсоснабжающей организации и регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – региональный оператор), определяется исполнителем путем суммирования платежей исполнителя, исчисленных в порядке, предусмотренном пунктом 5 Требований № 253, из поступивших в течение этого дня платежей потребителей.

Согласно абз.2 п.7 Требований № 253, в случае если ежедневный размер платежа, определенный в соответствии с п.7 Требований № 253, составляет менее 5 тыс. рублей, перечисление денежных средств осуществляется в последующие дни, но не реже чем 1 раз в 5 рабочих дней и не позднее рабочего дня, в котором совокупный размер платежа за дни, в которые не производилось перечисление в пользу ресурсоснабжающей организации и регионального оператора, превысит 5 тыс. рублей; договором ресурсоснабжения и договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами может быть предусмотрен иной размер минимального ежедневного совокупного платежа и (или) иная периодичность перечисления денежных средств.

Несоблюдение вышеуказанных Требований № 253 ведет к росту задолженности исполнителей перед ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором.

Также следует отметить, что пунктом 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение о лицензировании), установлены лицензионные требования к управляющим организациям.

В силу подп. «б» п.3, подп. «д» п.4(1) Положения о лицензировании наличие у управляющей организации признанной ей или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в

многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности управляющей организацией отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований.

**За допущение управляющей организацией нарушения, выраженного в несоблюдении Требований № 253, и за осуществление управляющей организацией предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований предусмотрена административная ответственность по ч.2 ст.14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), с наложением административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацией на срок до трех лет; на юридических лиц – от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.**

**Согласно п.4(2) Положения о лицензировании повторное совершение управляющей организацией грубых нарушений лицензионных требований, предусмотренных, в том числе подп. «д» п.4(1) Положения о лицензировании, влечет исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирном доме или многоквартирных домах, в отношении которых такие грубые нарушения лицензионных требований совершены, а также административную ответственность по ч.3 ст.14.1.3 КоАП РФ, с наложением административного штрафа на должностных лиц в размере от ста тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацией на срок до трех лет; на юридических лиц – от трехсот тысяч до трехсот пятидесяти тысяч рублей.**

Кроме того, согласно подп. «ж» п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 (далее – Правила № 416), исполнители в рамках управления многоквартирными домами обязаны вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**За нарушение правил управления многоквартирными домами предусмотрена административная ответственность на юридическое и ответственное должностное лицо по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ, с наложением административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацией на срок до трех лет; на юридических лиц – от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.**

В соответствии с ч.2 ст.2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП РФ или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Вина управляющей организации в части ведения претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, будет отсутствовать, если по каждому

должнику работа доведена до суда, при необходимости проводится соответствующее взаимодействие управляющей организации со службой судебных приставов и контролирующими их органами по взысканию указанной задолженности.

Учитывая изложенное, если не по всем собственникам помещений, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, поданы соответствующие исковые заявления в суд либо с каких-либо должников в результате бездействия управляющей организации невозможно взыскать задолженность в связи с истечением срока исковой давности, управляющая организация является виновной в совершении правонарушения, предусмотренного подп. «ж» п. 4 Правил № 416, и подлежит привлечению к административной ответственности.

ГЖИ РТ просит довести до организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Вашего муниципального образования, информацию о необходимости соблюдения вышеуказанных требований законодательства с целью погашения образовавшейся задолженности исполнителей перед ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором.

Начальник



С.А. Крайнов

Исп. И.В. Архипова  
8(843)222-02-69