

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменения в статью 20 Жилищного кодекса Российской Федерации"

Проект федерального закона "О внесении изменения в статью 20 Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее – законопроект) разработан в целях уточнения полномочий органов государственного жилищного надзора по осуществлению контрольных (надзорных) мероприятий по вопросу соблюдения требований законодательства к определению размера платы за коммунальные услуги.

Пунктом 3 статьи 67 Федерального закона от 11 июня 2021 года № 170-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" (далее – Федеральный закон) в статью 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) внесены изменения, которые в соответствии с частью 1 статьи 138 Федерального закона вступили в силу с 1 июля 2021 года.

Федеральным законом существенно сокращен перечень вопросов, которые относятся к сфере государственного жилищного надзора. В части 1 статьи 20 ЖК РФ отсутствует указание на возможность контроля за соблюдением требований к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги.

Ранее абзацем шестнадцатым подпункта "а" пункта 11 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 г. № 493 "О государственном жилищном надзоре" (далее – постановление № 493), регламентировалось, что предметом проверок государственного жилищного надзора является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги.

В рамках реализации полномочий исполнительным органом Ставропольского края, уполномоченным на осуществление государственного жилищного надзора, в случае выявления нарушений Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в много-

квартирных домах и жилых домов" (далее – постановление № 354), контролируемым лицам ранее выдавались предписания по перерасчету размера платы за коммунальные услуги.

Постановление № 493 утратило силу с 20 октября 2021 года в связи с введением в действие постановления Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. № 1670 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)" (далее соответственно – постановление № 1670, Общие требования).

При этом постановлением № 1670 существенно сокращен перечень вопросов, которые относятся к сфере государственного жилищного надзора. В пункте 7 Общих требований отсутствует указание на возможность контроля требований к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги.

Сложившаяся судебная практика в субъектах Российской Федерации в части осуществления полномочий государственных органов жилищного контроля по проведению проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги противоречивая. В одних субъектах Российской Федерации суды удовлетворяют иски контролируемых организаций об оспаривании предписаний государственных органов жилищного контроля в части начисления платы за оказанные коммунальные услуги, ссылаясь на то, что статья 20 ЖК РФ не относит к предмету государственного жилищного надзора соблюдение требований к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги, а также на то, что в постановлении № 1670 отсутствует указание на возможность контроля за соблюдением требований к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги (постановления Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.05.2023 по делу № А61-1100/2022, от 05.12.2024 по делу № Ф53-3201/2024, от 12.06.2024 по делу № А63-16716/2022). Так, управлением Ставропольского края – государственной жилищной инспекцией до внесения соответствующих изменений в статью 20 ЖК РФ, признания утратившим силу постановления № 493 и сложившейся судебной практики в Ставропольском крае за 2021 год было рассмотрено 5 637 обращений граждан по вопросу правомерности расчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги. По итогам 2021 года на основании проведенных мероприятий управляющими и ресурсоснабжающими организациями возвращено гражданам 10 002 012, 99 рубля.

В настоящее время управление Ставропольского края – государственная жилищная инспекция отказывает гражданам в проведении проверок по начисленным платежам за коммунальные услуги, разъясняя, что в этих случаях согласно решениям судов имеет место гражданско-правовой спор

между гражданином-абонентом и ресурсоснабжающей организацией о размере платы за потребленный коммунальный ресурс.

Суды в других субъектах Российской Федерации отказывают в удовлетворении исков контролируемых организаций, ссылаясь на части 3 и 4 статьи 20 ЖК РФ, а также на подпункт "г" пункта 7 Общих требований (постановления Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.05.2025 по делу № А31-9358/2023, от 18.12.2024 по делу № А43-27863/2023).

В связи с изложенным у субъектов Российской Федерации была запрошена информация об имеющихся проблемах при проведении в регионах контрольных (надзорных) мероприятий по вопросу соблюдения обязательных требований к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги со ссылками на статистические данные, а также о сложившихся в субъекте Российской Федерации правоприменительной и судебной практиках.

По данному запросу поступила информация от 52 субъектов Российской Федерации, в 16 из которых рассматриваемый вопрос был предметом судебного разбирательства и в пользу надзорных органов было вынесено 14 решений судов и лишь в двух из них (Ставропольский край и Краснодарский край) – в пользу контролируемых организаций. В большинстве субъектов Российской Федерации (например, Алтайский край, Красноярский край, Архангельская область, Республика Карелия, Ненецкий автономный округ и другие) проблем при проведении надзорных мероприятий не имеется, указанные органы проводят такие проверки, руководствуясь положениями статьи 20 ЖК РФ и Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением № 354.

Такие регионы, как Республика Северная Осетия-Алания, Амурская и Псковская области, полагают, что у органов государственного жилищного надзора отсутствуют полномочия на проведение проверок, поскольку данные правоотношения относятся к сфере гражданско-правовых.

Предлагаемые изменения направлены на защиту жилищных прав и интересов граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства. При этом состояние защищенности жилищных прав граждан в указанной сфере оценивается по эффективности деятельности контрольных и надзорных государственных органов, степени оперативности их реагирования на сообщения о нарушениях прав человека в отрасли, надлежащему правовому регулированию.

Таким образом, принятие законопроекта позволит повысить защищенность жилищных прав граждан, снизить социальную напряженность в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг, предотвратить слу-

чаи нарушения ресурсоснабжающими организациями расчета потребленных гражданами коммунальных услуг, тем самым повысив ответственность указанных организаций.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Принятие законопроекта и реализация его положений не потребуют дополнительных расходов из средств федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации, а также не будет иметь негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.

Предлагаемые законопроектом изменения не окажут влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Законопроект не содержит обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, или обязательных требований, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

