

**Агентство
государственного
строительного и жилищного
надзора
Ульяновской области**

Тырину А.А.

ktybdsq@gmail.com

ул. Карсунская, д.4, Ульяновск, 432017, тел./факс (8422) 44-52-19,
E-mail: ulgsn@ulgov.ru, http://nadzor73.ulregion.ru/
ОГРН 1137325000064, ОКПО 87810868
ИНН/КПП 7325118223/732501001

08052026 № 73-ИОГВ-18/2791исх. 5964исх

На № _____ от _____

О рассмотрении обращений

Уважаемый Александр Александрович!

Рассмотрев Ваши обращения, поступившие в Агентство государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (далее - Агентство) 14.04.2026 № 2256, 14.04.2026 № 2254, 14.04.2026 № 2255, 13.04.2026 № 2235, 13.04.2026 № 2236, 13.04.2026 № 2234, сообщаем следующее.

По существу Ваших возражений на ответ Агентства от 10.03.2026 № 73-ИОГВ-18/2791исх. сообщаем, что нарушение состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» утвержденных приказом Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр. образуют состав административного правонарушения предусмотренный ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 4.5 КоАП РФ срок давности привлечения виновных должностных лиц к ответственности по ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ составляет 3 месяца с момента совершения административного правонарушения, по истечении которых постановление по делу об административном правонарушении не может быть вынесено.

Определение понятия «длящееся административное правонарушение» дано в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 5 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях», согласно которому длящимся является такое административное правонарушение (действие или бездействие), которое выражается в длительном непрекращающемся невыполнении или ненадлежащем выполнении предусмотренных законом обязанностей. Невыполнение предусмотренной правовыми актами обязанности к установленному сроку свидетельствует о том, что административное правонарушение не является длящимся.

Договор о предоставлении в пользование части общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме размещается не позднее 7 дней со дня заключения договора.

В ходе мониторинга системы ГИС ЖКХ Агентством установлено, что договора с интернет – провайдерами заключены в 2018 и в 2024 г.г. срок давности привлечения к административной ответственности истек.

Следует отметить, что неразмещение лицензиатом информации в ГИС ЖКХ является образуют состав административного правонарушения по ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ, которая является специальной. Соответственно, возбуждение дела по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ является недопустимым.

Договоры с провайдерами в ГИС ЖКХ размещены.

Вопрос возмещения материального вреда (экономический ущерб) подлежит урегулированию в судебном порядке.

Правовая оценка должностных лиц Агентства при рассмотрении Вашего обращения может быть дана судом.

По существу Ваших возражений на ответ Агентства от 05.03.2026 № 18/2644исх. сообщаем, что в соответствии с Положением об Агентстве государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области, утвержденным постановлением Правительства Ульяновской области от 15.07.2020 № 15/370-П, орган государственного жилищного надзора не уполномочен давать оценку экономической обоснованности стоимости работ и услуг (расценок) в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенной для утверждения управляющей организацией.

Требования к порядку установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества установленные ЖК РФ непосредственно расчет экономической обоснованности работ и услуг не регламентируют.

ООО «УО Жилстройсервис» представлен акт размещения финансового обоснования платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений размещено управляющей организацией на информационных стендах в местах общего пользования многоквартирного дома № 37 по пр-ту. Ленинского Комсомола в г. Ульяновске (далее – МКД № 37) 25.12.2025. Акт подписан собственниками помещений данного многоквартирного дома.

Требования к порядку размещения расчета (сметы) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения управляющей организацией соблюдены.

По вопросу включения в тариф физически отсутствующих площадей сообщаем, что согласно приказу Госстроя РФ от 28.12.2000 № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда» нормативная себестоимость калькуляционной единицы (кв. м общей площади жилья) определяется путем деления полной нормативной себестоимости на общую площадь жилья с учетом его классификации.

Согласно п. 6.2 «ГОСТ Р 70773-2023. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка

предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», утвержденного приказом Росстандарта от 14.09.2023 № 833-ст, при определении стоимости работ, услуг, включаемых в проект перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управляющая организация самостоятельно определяет методы (способы) ценообразования, в том числе случаи и основания изменения применяемых ею цен (стоимости) работ, услуг при представлении предложений собственникам в период исполнения договора управления.

Из вышеизложенного следует, что методика расчета финансового обоснования платы за содержание и ремонт общего имущества, жилищным законодательством не установлена.

Представленный ООО «УО Жилстройсервис» расчет финансового обоснования платы за содержание и ремонт общего имущества соответствует требованиям п.п. «в» п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

Поскольку собственниками помещений решение об утверждении размера платы на содержание общего имущества 26.02.2026 не было принято, то управляющей организацией в соответствии с п. 3.6. договора управления произведена индексация размера платы за содержание жилого помещения и составил 40,80 руб./кв.м.

Основания для проведения проверки по установлению размера платы на содержание общего имущества отсутствуют.

Правовая оценка должностных лиц Агентства при рассмотрении Вашего обращения может быть дана судом.

По существу Ваших возражений на ответ Агентства от 04.03.2026 № 73-ИОГВ-18/2490исх. сообщаем, что скриншоты размещенных в системе ГИС ЖКХ актов выполненных работ выполнены должностным лицом Агентства и были направлены Вам.

Указанная информация размещена в системе и не относится к закрытой информации, ознакомиться с которой может любой собственник, войдя в ГИС ЖКХ под своей учетной записью.

Для обучения функционалу пользователя в системе ГИС ЖКХ Вы можете обратиться в техническую поддержку данной системы. Также обучающая инструкция размещена в левом верхнем углу на главной странице системы

Ранее в ходе мониторинга системы ГИС ЖКХ установлено, что договор с ООО «Видеосервис» в системе размещен (скриншоты направлялись в Ваш адрес).

Основания для проведения проверки по размещению управляющей организацией договора с ООО «Видеосервис», привлечения должностного лица Агентства Николихина А.П. к дисциплинарной ответственности отсутствуют.

Договором управления многоквартирным домом доступ к видеоархиву камер наружного наблюдения не определен.

Обращаем внимание, что приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» утратил силу.

С 01.09.2024 действует приказ Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Мониторинг ГИС ЖКХ осуществляется органом жилищного надзора в своем личном кабинете системы, а не управляющей организации.

По существу Ваших возражений на ответ Агентства от 04.03.2026 № 73-ИОГВ-18/2492исх. сообщаем, что ответы на вопросы относительно использования личного кабинета управляющей организации и размещения информации в ГИС ЖКХ, отмены применения при расчете платы за содержание жилого помещения размера платы за жилое помещение 40,80 руб/кв.м., а также применения в расчете платы площади земельного участка изложены выше в данном ответе.

Договор управления многоквартирным домом № 37 по пр-ту Ленинского Комсомола в г. Ульяновске с ООО «УО Жилстройсервис», заключен собственниками помещений на основании решения общего собрания оформленного протоколом от 17.11.2025 № ЛенКом 37/294.

Указанный договор подписан представителем одного из собственников помещений (администрации г. Ульяновска) и управляющей организацией.

На основании изложенного договор управления заключен в соответствии с требованиями законодательства.

Разногласия, которые возникли между собственниками помещений многоквартирного дома и управляющей компанией при определении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома по договору управления многоквартирным домом разрешаются сторонами путем переговоров.

В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

Спор относительно признания сделки ничтожной в части заключения договора управления многоквартирным домом подлежит урегулированию в судебном порядке.

По существу Ваших возражений на ответ Агентства от 04.03.2026 № 73-ИОГВ-18/2491исх., от 03.04.2026 № 73-ИОГВ-18/3993исх. сообщаем, что в части заключения договора и определения площади придомовой территории Вам даны соответствующие разъяснения в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.05.2006 N 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Порядок предоставления собственникам помещений доступа к видеоархиву камер наружного наблюдения, законодательством не регламентирован.

Договором управления многоквартирным домом доступ к видеоархиву камер наружного наблюдения также не определен.

Действия ООО «ВидеоСервис» по ограничению доступа в видеоархив могут быть оспорены Вами в судебном порядке.

В соответствии с письмом Минстроя России от 30.10.2025 N 66057-ДН/04 «О размещении протокола общего собрания собственников в ГИС ЖКХ» в связи с вступлением в силу с 1 марта 2025 года Федерального закона от 13 декабря 2024 г. № 463-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 4 статьи 10 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» отмечено, в частности, указание СНИЛС в письменном решении (бюллетене) собственника помещения в МКД обязательно в случае проведения ОСС с использованием ГИС ЖКХ с 1 марта 2025 года, а в случае проведения ОСС без использования ГИС ЖКХ - с 1 сентября 2025 года.

Пояснения о приостановлении Агентством общего собрания Вам в указанном ответе не давались.

Оснований для отзыва ответа 73-ИОГВ-18/3993 исх. не имеется.

В случае несогласия с действиями Агентства, в том числе по рассмотрению Ваших обращений могут быть оспорены в судебном порядке.

Руководитель Агентства – главный
государственный жилищный инспектор
Ульяновской области



А.В.Карлин