

**Доклад
о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области
по региональному государственному лицензионному контролю
за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами за 2022 год**

1. Анализ результатов рассмотрения поступивших в государственную жилищную инспекцию Кировской области (далее – инспекция) заявлений и обращений

1.1. В 2022 году по вопросам, относящимся к сфере лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в инспекцию поступило 6677 обращений, что на 13,7 % меньше, чем в 2021 (7736) году.

Снижение количества обращений является результатом профилактических мероприятий, а также связано с активной работой инспекции в социальных сетях, реализацией проекта Школа грамотного потребителя услуг ЖКХ, участием в мероприятиях, организуемых общественностью, центрами местной активности, проведением личных приемов руководством инспекции

Обращения поступили по вопросам, связанным с нарушением следующих обязательных требований, распределились следующим образом.

| № п/п | Тематика обращений | От общего количества обращений, % |
|-------|--|-----------------------------------|
| 1. | Требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлению коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах и жилых домов | 41 |
| 2. | О нарушении лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» | 19 |
| 3. | Требований к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, 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 | 25 |

| | | |
|----|--|---|
| | (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность | |
| 4. | Требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) | 4 |
| 5. | Требований к порядку проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения | 2 |
| 6. | Требований, предусмотренных к ведению и предоставлению реестра собственников помещений в многоквартирном доме | 2 |
| 7. | Требований к порядку заключения договоров в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, договоров о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, договоров по обслуживанию и ремонту лифтов | 5 |
| 8. | По фактам наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией | 1 |
| 9. | По фактам отказа (уклонения) от передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, ключей | 1 |

1.2. Объявлено 1 323 предостережений о недопустимости нарушения требований.

1.3. Проведено 16 профилактических визитов.

2. Анализ контрольно-надзорной деятельности инспекции, в том числе с учетом рассмотрения административных дел

2.1. Назначено и проведено 690 контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ):

| Вид контрольного (надзорного) мероприятия | Количество, шт. |
|---|-----------------|
| Инспекционный визит | 110 |
| Документарная проверка | 371 |
| Выездная проверка | 35 |
| Выездное обследование | 174 |

2.2. Возбуждено 543 дел об административных правонарушениях:

| Виды нарушений: | Статья КоАП РФ | Количество нарушений, шт. | Доля от общего количества нарушений, % |
|--|--------------------------|---------------------------|--|
| Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований | часть 2 статьи 14.1.3 | 209 | 38,49 |
| Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований | часть 3 статьи 14.1.3 | 28 | 5,16 |
| Правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами | Часть 1 статьи 7.23.3 | 38 | 7,00 |
| Законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности | часть 4, 5 статьи 9.16 | 7 | 1,29 |
| Нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ | часть 2 статьи 13.19.2 | 12 | 2,21 |
| Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции | части 1, 2 статьи 19.4.1 | 86 | 15,84 |
| Непредставление или несвоевременное представление сведений в инспекцию | статья 19.7 | 10 | 1,84 |
| Невыполнение или ненадлежащее выполнения 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 | Части 24 статьи 19.5 | 68 | 12,52 |
| Уклонение от исполнения административного наказания | часть 1 статьи 20.25 | 85 | 15,65 |
| ИТОГО | | 543 | |

2.3 Выявлено 1306 нарушений обязательных требований, в отношении которых выдано 198 предписаний, 1323 предостережения. По факту неисполнения выданных предписаний инспекцией возбуждено 68 административных дел.

По результатам рассмотрения документов и заявлений о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, поступивших в инспекцию в количестве 1088, инспекцией принято 1473 решений.

2.4. Рассмотрено 314 административных дел:

| Результаты рассмотрения: | Количество административных дел, шт. | Доля от общего количества рассмотренных дел, % |
|---|--------------------------------------|--|
| Признано виновными, назначено наказание в виде административного штрафа | 142 | 45,22 |
| Признано виновными, административный штраф заменен на предупреждение | 43 | 13,70 |
| Признано виновными, освобождено от административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения | 93 | 29,62 |
| Освобождено от административной ответственности в связи с отсутствием события, состава административного правонарушения, по процессуальным нарушениям | 36 | 11,46 |

3. Судебная практика инспекции

3.1. Направлено в суд заявлений, жалоб подконтрольными субъектами:

| Виды заявлений (жалоб): | Количество заявлений (жалоб), шт. | Доля от общего количества принятых инспекцией решений, % |
|---|-----------------------------------|--|
| О признании незаконным постановления инспекции о привлечении к административной ответственности | 68 | 21,66 |
| О признании недействительным ненормативного правового акта, решения инспекции незаконным (в том числе предостережения, решения по реестру лицензий субъекта Российской Федерации) | 53 | 1,77% |

3.2. Результаты рассмотрения судебных дел*:

| Результаты рассмотрения: | Количество, шт. | Доля от общего количества дел, % |
|--|-----------------|----------------------------------|
| Отказать в признании незаконным решения инспекции, оставить без рассмотрения заявление | 135 | 72,97 |
| Отменить решение инспекции в связи с малозначительностью правонарушения | 12 | 6,49 |
| Признать незаконным и отменить решение инспекции | 38 | 20,54** |

* с учетом дел, рассмотренных в 2022 году, заявления, жалобы лицензиатов по которым поступили до 2022 года;

**из которых около 10% отмененных решений, выданы одному лицензиату по одному нарушению, но в отношении различных многоквартирных домов.

4. Правоприменительная практика инспекции

Наиболее актуальными вопросами правоприменительной практики в 2022 году оказались вопросы, связанные со следующими нарушениями:

4.1. При рассмотрении спора об отсутствии квалификационного аттестата у единоличного исполнительного органа лицензиата Арбитражный суд Кировской области согласился с позицией инспекции о том, что его отсутствие у генерального директора управляющей организации, сведения о котором внесены в ЕГРЮЛ, является нарушением лицензионных требований, несмотря на наличие приказа о временном возложении полномочий руководителя на другое лицо, имеющее аттестат (A28-1548/2022).

4.2. Суд указал, что инспекция, осуществляя рассмотрение заявления о внесении изменений в реестр лицензий Кировской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Реестр), наделена полномочиями на установление признаков ничтожности решения общего собрания собственников (A28-7526/2021).

4.3. Позиция инспекции судом признана ошибочной при рассмотрении спора о дате исключения сведений о многоквартирном доме из Реестра. Суд указал, что исключение многоквартирного дома из перечня многоквартирных домов, находящихся под управлением лицензиата, с даты, определенной постановлением органа местного самоуправления о выборе иной временной управляющей организации, является неправомерным (A28-1605/2021).

4.4. Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги при исключении сведений из Реестра и прекращении функций управления многоквартирным домом, является неправомерным (A28-8894/2021, A28-16592/2021).

4.5. Увеличение общей площади многоквартирного дома в силу введения в эксплуатацию дополнительных секций после проведения общего собрания и принятия решения о выборе управляющей организации в таком доме не должно учитываться инспекцией при рассмотрении заявления о внесении изменений в Реестр. Судом отмечается, что наличие кворума проверяется на момент проведения собрания. Обязательность таких решений для новых собственников, не принимавших его по причине отсутствия у них субъективного права на участие в общем собрании, не лишает их возможности реализовать свое субъективное право на определение судьбы своего имущества путем созыва и проведения нового собрания, либо присоединения к ранее заключенному договору управления, в котором расположено перешедшее в его собственность помещение (A28-11666/2022).

4.6. Начисление управляющей организацией дополнительной платы в платежном документе при отсутствии решения общего собрания собственников об утверждении данной платы является незаконным. В тоже время при наличии данного решения, несмотря на установление инспекцией признаков его ничтожности, действия лицензиата при начислении

дополнительной платы на основании принятого собственниками решения признаются судами правомерными (А28-13025/2021).

4.7. Наличие у многоквартирного дома статуса объекта культурного наследия федерального значения и необходимость соблюдения требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» при осуществлении управления таким домом не освобождает управляющие организации от исполнения требований лицензионных условий. Управляющая организация обязана получить соответствующие разрешения на выполнение ремонтных работ многоквартирного дома – объекта культурного наследия, выполнить (заказать выполнение) эти работы с учетом требований законодательства об охране объектов культурного наследия (А28-7512/2021). Данное решение обжалуется в апелляционном порядке.

4.8. Размещение на фасаде здания многоквартирного дома внешних блоков кондиционеров, без получения согласия от общего собрания собственников помещений такого дома является неправомерным и само по себе нарушает права и законные интересы указанных лиц. Бездействие управляющей организацией в данном случае говорит о нарушении пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, пункта 3.5.8 Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, что является нарушением лицензионных требований (А28-15249/2021).

4.9. Управляющая организация, осуществляя управление многоквартирным домом, при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, обязана принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций, в том числе выполнить меры по опломбировке выходов на аварийные балконы и извещению граждан о недопустимости использования аварийных балконов (А28-2069/2022).

4.10. При рассмотрении спора о признании недействительным предписания инспекции, в соответствии с которым на управляющую организацию была возложена обязанность по ремонту кровельного покрытия и примыканий крыши встроенно-пристроенного помещений, Арбитражный суд Кировской области пришел к выводу о том, что данные помещения являются встроенно-пристроенными, то есть размещены на всю ширину периметра капитальных стен основной (жилой) части многоквартирного дома, следовательно, выступающая часть плоской крыши (перекрытия) смонтирована с опорой на капитальные стены этого дома и входит в состав общего имущества указанного многоквартирного дома (А28-16031/2021). Решение суда обжалуется в апелляционном порядке.

4.11. При обнаружении инспекцией снежных масс и наледи на свесах кровли многоквартирного дома выдается предписание об устранении

нарушений и составляется протокол по делу об административном правонарушении. Учитывая, что допущенное нарушение представляет угрозу жизни и здоровью граждан, инспекцией выносится постановление о привлечении управляющей организации к административной ответственности в виде штрафа. В арбитражных судах позиция инспекция поддерживается, оснований для применения положений статей 2.9, 4.1.1 КоАП РФ суд так же усматривает (А28-7417/2022, А28-7823/2022).

4.12. В спорах, связанных с не проведением лицензиатом испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления в многоквартирных домах, доводы о невозможности проведения данных работ по причине аварийного состояния внутренних систем отопления многоквартирного дома инспекцией не учитываются. Судами также указывается, что действующее законодательство не содержит норм, позволяющих исключить необходимость проведения обязательных мероприятий по подготовке к отопительному сезону (5-84/2023).

4.13. Доводы управляющей организации о том, что управление спорным домом на момент проверки осуществлялось им менее года, а также об отсутствии решения собственников помещений о проведении ремонта не имеют значения, поскольку данное обстоятельство не освобождает от исполнения возложенных жилищным законодательством обязанностей и необходимости принятия мер по соблюдению обязательных требований законодательства (А28-14321/2021, А28-7209/2021).

4.14. Наличие задолженности собственников помещений за оказанные услуги по содержанию многоквартирного дома не отменяет обязанности лицензиата по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома и исполнению обязательных требований законодательства. Соответствующая задолженность может быть взыскана лицензиатом с собственников помещений в многоквартирном доме в рамках искового производства (А28-7822/2022).

4.15. Ненадлежащее оформление актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и непредставление собственникам помещений многоквартирного дома для ознакомления, обсуждения и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием объемов, стоимости, периодичности и (или) графика (сроков) оказания услуг и выполнения работ, свидетельствует о нарушении лицензиатом лицензионных требований (А28-12460/2021).

4.16. Арбитражным судом Кировской области был сделан вывод о том, что отсутствие доказательств созыва общего собрания собственников не исключают обязанность управляющей организации по представлению реестра собственников помещений в многоквартирном доме инициатору общего собрания, поскольку необходимость предоставления каких-либо документов, подтверждающих намерение собственника выступить инициатором

проведения общего собрания, положениями части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации не предусмотрена (А28-4120/2021).

4.17. При рассмотрении судом спора по предписанию, суд учитывает его законность и исполнимость на момент выдачи. В частности, по делу А28-13688/2021 суд указал, что материалы дела не содержат доказательств того, что заявитель указывал инспекции на данные обстоятельства в ходе проведения инспекцией проверки, по результатам которой выдано спорное предписание.

При рассмотрении споров по делам об административных правонарушениях, в частности по делу А28-11087/2021, суд так же рассмотрел доказательства (документы), имеющихся в инспекции на момент вынесения постановления.

4.18. Признание инспекцией предписания, в частности не подлежащим исполнению, требование о незаконности которого рассматривается в суде, является основанием для прекращения производства по делу. Суд указывает на отсутствие нарушений прав и законных интересов заявителя оспариваемым предписанием в период его действия (А28-10666/2021).

4.19. Информационное письмо инспекции не обладает признаками ненормативного правового акта, поскольку не содержит каких-либо обязательных юридически-властных предписаний и само по себе не влечет правовых последствий; такой документ содержит рекомендацию по соблюдению требований законодательства. В связи с указанным информационное письмо инспекции не относится к актам, которые могут быть предметом рассмотрения в судах. Данный вывод был сделан Арбитражным судом Кировской области в решении по делу № А28-8221/2022.

4.20. Рассматривая доводы лицензиатов о применении положений части 2 статьи 4.1.2 КоАП РФ, указывающей на назначение размера административного штрафа от половины минимального размера до половины максимального размера, оснований для их удовлетворения инспекция не находит. Оснований для применения данной нормы при привлечении лицензиата к административной ответственности по части 2, 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ не имеется (А28-5206/2022).

5. Правовые позиции высших судов

При реализации функций регионального лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами инспекция руководствовалась следующей судебной практикой:

5.1. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14.07.2022 № 304-ЭС21-29618: наличие у административного органа полномочий на проведение проверки соблюдения управляющей компанией лицензионных требований не свидетельствует о наличии у органа жилищного надзора права самостоятельно устанавливать ничтожность решения общего собрания собственников помещений.

5.2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.07.2022 № 66-АД22-8-К8: при проведении сезонных общих осмотров многоквартирного дома управляющая организация обязана производить осмотр общего имущества, расположенного в квартирах жильцов; неисполнение данной обязанности приводит к нарушению порядка ведения и актуализации технической документации.

5.3. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 17.05.2022 № 19-П: исчисление срока давности привлечения к административной ответственности в соответствии с частью 1 статьи 4.5 КоАП Российской Федерации должно осуществляться, начиная со дня совершения (обнаружения) административного правонарушения, а не со дня, следующего за днем совершения (обнаружения) административного правонарушения.

5.4. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2022 № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации»: данным постановлением разъясняются особенности рассмотрения дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений, действий (бездействия) государственных органов, должностных лиц, в том числе содержится вывод о том, что суд вправе прекратить производство по делу, если оспариваемое решение отменено или пересмотрено, совершены необходимые действия (прекращено оспариваемое бездействие) и перестали затрагиваться права, свободы и законные интересы административного истца (заявителя).

5.5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.12.2022 № 303-ЭС22-24138, из содержания которого следует, что орган жилищного надзора в рамках рассмотрения заявления в соответствии с Порядком и сроками внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденных приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр, вправе анализировать протокол общего собрания на предмет наличия признаков ничтожности; наличие таких признаков является основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий субъекта.

5.6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25.05.2022 № 304-ЭС22-2862: вывоз снега не входит в Минимальный перечень, следовательно, не является обязательной (текущей, неотложной) работой. Действующее законодательство не предусматривает возможности самовольного установления управляющей организацией размера платы за отдельные услуги и работы по содержанию общего имущества МКД, в том числе исходя из фактических затрат на оказание таких услуг. В случае если предложенный управляющей организацией размер платы за услуги по вывозу снега не будет утвержден собственниками помещений на общем собрании, то она вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственников фактических затрат на оказание таких услуг. Одностороннее установление

размера платы за дополнительную услугу, не предусмотренную перечнем работ и услуг, со стороны управляющей организации является неправомерным.

6. Нововведения в законодательстве

6.1. Статья 15 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 6, определяющей понятие «многоквартирный дом».

6.2. Статья 45 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 2.2, указывающей, что внеочередное общее собрание собственников помещений по вопросам, которые ранее уже рассматривались на общем собрании и по которым были приняты решения, может быть созвано по истечении установленного срока размещения протокола и решений ранее проведенного собрания в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе (при условии обеспечения размещения указанных документов в ГИС ЖКХ в автоматизированном режиме).

6.3. Добавлены части 4, 5 в статью 2.1 КоАП РФ (ограничения при привлечении к ответственности одновременно юридического и должностного лица).

6.4. Введена статья 4.1.2 в КоАП РФ (уменьшение суммы штрафа).

6.5. Добавлена часть 1.3-3 в статью 32.2 КоАП РФ (оплата штрафа в течение 20 дней с момента вынесения постановления с 50%-ой скидкой).

6.6. Введена часть 3.1 в статью 28.1 КоАП РФ (возбуждение дел об административных правонарушениях при несоблюдении обязательных требований, являющихся предметом контроля (надзора), возможно только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом).

6.7. Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля», содержащее особенности проведения контрольных (надзорных) мероприятий в 2022 - 2023 годах.

6.8. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме», исключающее начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, по нормативу при наличии общедомового (коллективного) прибора учета.