



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

610020, г. Киров обл., ул. Дерендяева, 23, тел/факс 32-05-88

П Р И К А З

01.03.2023

№ 11/23-02

г. Киров

**Об утверждении доклада о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области**

В соответствии с пунктом 13 части 3 статьи 46, статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле Российской Федерации», пунктом 20 Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670, пунктом 10 Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702, пунктом 3.6 Положения о региональном государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Кировской области от 18.10.2021 № 550-П, пунктом 3.6 Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Кировской области от 09.11.2021 № 590-П, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Доклад о правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Кировской области по региональному государственному жилищному надзору за 2022 год, согласно приложению № 1.

2. Утвердить 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, согласно приложению № 2.

3. Утвердить Доклад о правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Кировской области по государственному контролю (надзору) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности за 2022 год, согласно приложению № 3.

4. Разместить настоящий приказ и приложения к нему на официальном сайте инспекции gjkirov.ru.

5. Обеспечить публичное обсуждение приложений № 1, 2, 3 к настоящему приказу.

6. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Начальника инспекции



А.А. Дудникова

**Доклад
о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области
по региональному государственному жилищному надзору
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 регионального государственного жилищного надзора, в инспекцию поступило 4 093 обращения, что на 20,6 % меньше, чем в 2021 (5 158) году.

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

№ п/п	Тематика обращений	От общего количества обращений, %
1.	Требований к использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в многоквартирном доме, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме.	32
2.	Требований к формированию фондов капитального ремонта	3
3.	Требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.	5
4.	Требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.	21
5.	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.	24

6.	Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения	6
7.	Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.	2
8.	Требований энергетической эффективности и оснащённости помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов.	1
9.	Требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе.	5
10.	Требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах.	0,2
11.	Требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования.	0,8

1.2. Объявлено 1 422 предостережений о недопустимости нарушения требований.

1.3. Проведено 3 профилактических визита.

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

2.1. Назначено и проведено 317 контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ):

Вид контрольного (надзорного) мероприятия	Количество, шт.
Инспекционный визит	31
Документарная проверка	259
Выездная проверка	24
Выездное обследование	3

КНМ проведены в отношении:

Подконтрольные субъекты:	Количество КНМ, шт.	Доля от общего количества КНМ, %
Товарищества собственников жилья	42	13,2
Товарищества собственников недвижимости	15	4,7
Жилищно-строительные кооперативы	11	3,5
Юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также юридических лиц, оказывающих услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, не	82	25,9

имеющих лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.		
Ресурсоснабжающие организации	105	33,1
Органы местного самоуправления	1	0,3
Регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами	1	0,3
Физических лиц	60	18,9

2.2. Возбуждено 682 дел об административных правонарушениях:

Виды нарушений:	Статья КоАП РФ	Количество нарушений, шт.	Доля от общего количества нарушений, %
Правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений	7.22	13	1,91
Нормативов обеспечения населения коммунальными услугами	7.23	228	33,43
Правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	частям 1-4 статьи 9.23	106	15,54
Законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности	части 4, 5, 12 статьи 9.16	4	0,59
Правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме	части 1, 2 статьи 7.21	1	0,15
Порядка размещения информации в ГИС ЖКХ	части 2 статьи 13.19.2	4	0,59
Невыполнение в срок законного предписания инспекции	часть 1 статьи 19.5	33	4,84
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции	части 1, 2 статьи 19.4.1	10	1,47
Непредставление или несвоевременное представление сведений в инспекцию	19.7	69	10,12
Уклонение от исполнения административного наказания	часть 1 статьи 20.25	214	31,38
ИТОГО		682	

2.2. Выявлено 1 057 нарушений обязательных требований, в отношении которых выдано 144 предписания, 1 422 предостережений. По факту неисполнения выданных предписаний инспекцией возбуждено 33 административных дел.

2.3. Рассмотрено 403 административных дела:

Результаты рассмотрения:	Количество административных дел, шт.	Доля от общего количества рассмотренных дел, %
Признано виновными, назначено наказание в виде административного штрафа	282	69,97
Признано виновными, административный штраф заменен на предупреждение	7	1,74
Признано виновными, освобождено от административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения	75	18,61
Освобождено от административной ответственности в связи с отсутствием события, состава административного правонарушения, по процессуальным нарушениям	39	9,68

3. Судебная практика инспекции

3.1. Направлено в суд заявлений, жалоб контролируруемыми лицами:

Виды заявлений (жалоб):	Количество заявлений (жалоб), шт.	Доля от общего количества принятых инспекцией решений, %
О признании незаконным постановления инспекции о привлечении к административной ответственности	135	33,5
О признании недействительным ненормативного правового акта, решения инспекции незаконным (в том числе предостережения)	50	3,2%
Административное исковое заявление об оспаривании решений, действий (бездействия) инспекции	4	---

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	261	89,38%
Отменить решение инспекции в связи с малозначительностью правонарушения	1	0,34
Признать незаконным и отменить решение инспекции	30	10,28%

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

4. Правоприменительная практика инспекции

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

4.1. При рассмотрении споров, связанных с порядком начисления платы за коммунальную услугу по отоплению после ввода в эксплуатацию общедомового прибора учета тепловой энергии (далее – ОДПУ), инспекция, указала на необходимость применения при расчетах платы показаний ОДПУ с даты ввода его в эксплуатацию, а не с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода ОДПУ в эксплуатацию прибор. По мнению инспекции, основания для продолжения начисления платы исходя из среднемесячного потребления отсутствуют. Арбитражный суд Кировской области поддержал инспекцию (А28-11882/2021).

4.2. Порядок определения среднемесячного объема потребления коммунальной услуги по отоплению в связи с непригодностью прибора учета для коммерческих расчетов, неоднократно являлся предметом спора в Арбитражном суде Кировской области. По мнению инспекции, для определения среднемесячного объема коммунальной услуги по отоплению необходимо учитывать объем коммунального ресурса, поступившего на нужды отопления в доме, определенного по показаниям прибора учета за период его штатной работы (исключая объемы, определённые расчетным путем, в период внештатной работы прибора учета). Примененный инспекцией принцип расчета среднемесячного объема потребления коммунального ресурса признан Арбитражным судом Кировской области правомерным (А28-1918/2022).

4.3. При рассмотрении спора между инспекцией и исполнителем коммунальной услуги по отоплению в части включения в среднемесячный период начисления платы летних месяцев, Арбитражный суд Кировской области поддержал позицию инспекции. Вне отопительного периода объем потребления тепловой энергии не учитывается при определении размера платы за коммунальную услугу по отоплению, так как потребление данной услуги отсутствует. Суд отметил, что начисление платы за такую услугу в неотопительный период возможно в случае, если органом государственной власти субъекта Российской Федерации принято решение о выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению «равномерно в течение календарного года» (А28-4055/2022).

4.4. Материалами дела установлено, что в жилом помещении многоквартирного дома установлены индивидуальный прибор учета холодной воды и индивидуальный прибор учета горячей воды. В связи с тем, что индивидуальный прибор учета горячего водоснабжения находился в рабочем состоянии, то, несмотря признание индивидуального прибора учета холодной воды непригодным для коммерческого учета, расчет платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (компонент холодная вода) по жилому

помещению должен быть произведен по показаниям индивидуального прибора учета горячей воды. Указанная позиция инспекции признана арбитражным судом обоснованной (А28-4541/2022).

4.5. Рассматривая спор по вопросу перерасчета платы в связи с отсутствием коммунальной услуги по горячему водоснабжению по причине проведения профилактических работ (нормативный срок для проведения которых установлен 14 суток), суд указал, что перерасчет следует производить учитывая следующую допустимую продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд. Это гарантирует право потребителей на бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение, которому корреспондирует соответствующая обязанность ресурсоснабжающей организации, что является справедливым и соответствует балансу интересов сторон при существенном нарушении последней допустимого законом перерыва подачи горячей воды (А28-5508/2022, А28-5509/2022).

4.6. При рассмотрении споров, связанных отключением горячего водоснабжения в период ежегодных профилактических ремонтов (межотопительный период) арбитражные суды поддержали позицию инспекции о том, что произвольное регулирование продолжительности перерыва в горячем водоснабжении недопустимо. Также суды отметили, что в каждом конкретном случае продолжительность ремонта устанавливается органами местного самоуправления. Срок отключения горячего водоснабжения для не указанных в плане органа местного самоуправления потребителей не может превышать 14 суток (А28-14471/2021, А28-14715/2021, А28-15199/2021).

4.7. В соответствии с законодательством об энергосбережении если собственниками в установленный срок не исполнена обязанность об учете используемых энергетических ресурсов с применением приборов их учета и не устранено такое нарушение, то у организации, снабжающей или передающей ресурсы, возникает обязанность об установке, о замене, об эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов. В рассматриваемом случае собственники и управляющая организация требование об учете используемых энергетических ресурсов с применением прибора учета и обязанность по обеспечению надлежащей эксплуатации указанного прибора учета не выполнили, и такое нарушение не было устранено до истечения двух месяцев с момента выявления. В связи с этим инспекция привлекает к административной ответственности в том числе ресурсоснабжающую организацию (А28-4194/2022).

4.8. Отсутствие протокола общего собрания, подтверждающего принятие решения о заключении договора содержания общего имущества, при фактическом исполнении сторонами такого договора, не может являться основанием для признания договора незаключенным. Данный вывод сделан Кировским областным судом в апелляционном определении от 13.10.2022 по

делу № 33-4241/2022, которым было отменено решение Куменского районного суда Кировской области от 18.07.2022 по делу № 2-169/2022 в связи с подачей инспекцией апелляционной жалобы. Шестым кассационным судом общей юрисдикции 26.01.2023 указанное апелляционное определение оставлено без изменения (дело № 8Г-27989/2022).

4.9. При рассмотрении споров, связанных с непредоставлением коммунальной услуги исполнителем по вине подрядчика арбитражный суд согласился с позицией инспекции о том, что данные обстоятельства не освобождают исполнителя коммунальной услуги от ответственности, поскольку он является стороной договора с потребителями и получателем платы за предоставление коммунальной услуги (А28-4446/2022).

4.10. Незвещение директора филиала о времени и месте составления протокола об административном правонарушении само по себе не свидетельствует о нарушении статьи 25.15 КоАП РФ. К такому выводу пришел Арбитражный суд Кировской области в решении по делу № А28-2534/2022. Второй арбитражный апелляционный суд в данном деле также дополнительно указал, что с момента получения уведомления лицом, уполномоченным от имени организации на получение корреспонденции, именно на нем лежит обязанность по вручению извещения о составлении протокола об административной правонарушении законному представителю юридического лица, доведению соответствующей информации о его наличии до сведения законного представителя для последующего уведомления филиала (вопросы организации такой передачи находятся в сфере компетенции заявителя).

4.11. Арбитражный суд Кировской области и Второй арбитражный апелляционный суд согласились с доводом инспекции о том, что исполнитель обязан предоставлять коммунальную услугу по горячему водоснабжению надлежащего качества даже в том случае, если приготовление горячей воды осуществляется на оборудовании, расположенном в соседнем доме, и непредставление такой услуги связано с действиями третьих лиц, препятствующих поставке горячей воды в многоквартирный дом (А28-2583/222, А28-16785/2021).

4.12. При рассмотрении споров о признании недействительными предостережений инспекции суды отмечали, что предостережение носит профилактический характер, основано на предположении о возможном нарушении обязательных требований, его цель не привлечь к ответственности контролируемое лицо, а принять меры по недопущению в будущем нарушений обязательных требований, которые могут повлечь для контролируемого лица применение в отношении него уже конкретных мер административного принуждения (А28-2281/2022, А28-5749/2022). Стоит отметить, что есть и иная практики, в соответствии с которой суд указывает на вынесение предостережения в отсутствие на то достаточных правовых и фактических оснований, в связи с чем имеются в совокупности условия, необходимые для признания его недействительным (А28-11353/2022).

4.13. Споры по начислению платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, при отсутствии мест общего имущества и энергопотребляющего оборудования, входящего в состав общего имущества, в 2022 году продолжились. В данных спорах судом оценивались в том числе мероприятия по установке и вводу в эксплуатацию прибора учета электрической энергии в отношении МКД. В случае их осуществления с нарушением установленного правовыми нормами порядка, предписания инспекции признаны законными (А28-4919/2021, А28-4917/2021). Но имеется практика, согласно которой выводы инспекции признаны судом ошибочными. Суд указывает, что не имеется оснований для освобождения собственников от обязанности по внесению платы за использованные коммунальные ресурсы, потребляемые в пределах многоквартирного дома по показаниям установленного и введенного в эксплуатацию общедомового прибора учета электрической энергии (А28-8846/2021, А28-8845/2021).

4.14. При рассмотрении споров, связанных с предъявлением в платежном документе дополнительной платы на основании решения общего собрания собственников помещений, суд указал на неправомерные выводы инспекции, ссылаясь на отсутствие у инспекции полномочий на установление ничтожности решения собрания без обращения в суд (А28-13640/2021, А28-3276/2022).

5. Правовые позиции высших судов

5.1. Апелляционное определение Верховного суда Российской Федерации от 01.09.2022 № АПЛ22-283: результаты поверки средств измерений подтверждаются сведениями о результатах поверки средств измерений, включёнными в ФГИС «Аршин», а не свидетельством о поверке средств измерений, которое перестало быть документом, подтверждающим факт проведения поверки, носит факультативный характер и выдаётся лишь по заявлению владельца средств измерений.

5.2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 06.06.2022 № 304-ЭС22-7560 из содержания которого следует, что осуществление товариществом собственников недвижимости управления многоквартирными домами, не имеющими общих границ земельных участков, в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах, противоречит требованиям законодательства.

5.3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.06.2022 № 305-ЭС22-8634: несоставление акта о замере температуры на вводе в дом в установленные сроки (не позднее двух часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги) не освобождает ресурсоснабжающую организацию от обязанности произвести

перерасчет платы с даты доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги.

5.4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 04.08.2022 № 301-ЭС22-3743: если расчетной единицей, в отношении которой устанавливается норматив накопления твердых коммунальных отходов в многоквартирном доме является 1 кв. метр площади, произвести перерасчет платы за обращение с твердыми коммунальными отходами при временном отсутствии потребителя в жилом помещении не представляется возможным.

Одновременно отмечаем, что с 01.03.2023 вступают в силу изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, внесенные постановлением Правительства Российской Федерации от 16.11.2022 № 2076, позволяющие перерасчет платы за обращение с твердыми коммунальными отходами при временном отсутствии потребителя в жилом помещении при начислении данной платы исходя из общей площади жилого помещения.

5.5. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 17.05.2022 N 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.

5.6. 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).

5.7. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.09.2022 № 301-ЭС22-12577, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 09.11.2022 № 301-ЭС22-12577, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.03.2022 № 304-ЭС22-17: посредством выдачи предписания органа государственного надзора (контроля), муниципального контроля на хозяйствующий субъект не может быть возложена обязанность произвести имущественное предоставление, в частности, обязанность произвести

перерасчет за оказанные коммунальные услуги (возврат излишне уплаченных денежных средств) за пределами срока исковой давности.

6. Нововведения в законодательстве

В 2022 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

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 создано 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 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности».

**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 (А28-1548/2022).

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 (А28-7526/2021).

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 (А28-1605/2021).

4.4. Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги при исключении сведений из Реестра и прекращении функций управления многоквартирным домом, является неправомерным (А28-8894/2021, А28-16592/2021).

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 (А28-11666/2022).

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 (A28-7417/2022, A28-7823/2022).

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 (A28-14321/2021, A28-7209/2021).

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 (A28-7822/2022).

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 (A28-12460/2021).

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.

Доклад

о правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Кировской области по государственному контролю (надзору) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности
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 нарушения сроков, проведения капитального ремонта, качества проведенного капитального ремонта поступило 15 обращений.

1.2. Проведен 1 профилактический визит в отношении некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» (далее – Фонд).

1.3. Объявлено 4 предостережения о недопустимости нарушения требований.

2. Анализ контрольной (надзорной) деятельности инспекции

2.1. Участие в качестве специалиста в проверках в отношении Фонда, назначенных прокуратурой.

2.2. Проведение контрольных (надзорных) мероприятий в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности».

2.3. Участие в комиссии для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства Кировской области от 09.07.2015 № 48/380 «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»).

2.4. Участие в комиссии по установлению факта (отсутствия факта) воспрепятствования оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства Кировской области от 07.05.2018 № 210-П «Об утверждении порядков, связанных с воспрепятствованием оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»).

2.5. Осуществление мониторинга исполнения Фондом краткосрочной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

2.6. Проведение мероприятий, предусмотренных статьей 172 Жилищного кодекса Российской Федерации.