

**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».