

**Доклад
о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области
по региональному государственному лицензионному контролю
за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами за 2023 год**

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

1.1. В 2023 году по вопросам, относящимся к сфере лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в инспекцию поступило 8 302 обращения, что на 24,3 % больше, чем в 2022 (6677) году.

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	35
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»	20
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 (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность	13
4.	Требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ)	2
5.	Правила управления многоквартирными домами, в том числе: требований к порядку проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения; требований, предусмотренных к ведению и	10

предоставлению реестра собственников помещений в многоквартирном доме; 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; по фактам наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией 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	
Требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.	18

1.2. Объявлено 1 550 предостережений о недопустимости нарушения требований.

1.3. Проведено 29 профилактических визитов.

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

2.1. Назначено и проведено 910 контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ):

Вид контрольного (надзорного) мероприятия	Количество, шт.
Инспекционный визит	314
Документарная проверка	502
Выездная проверка	56
Выездное обследование	38

2.2. Возбуждено 939 дел об административных правонарушениях:

Виды нарушений:	Статья КоАП РФ	Количество нарушений, шт.	Доля от общего количества нарушений, %
Осуществление предпринимательской деятельности по управлению	часть 2 статьи 14.1.3	423	56,9

многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований			
Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований	часть 3 статьи 14.1.3	46	6,2
Правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	Часть 1 статьи 7.23.3	15	2,0
Законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности	часть 4, 5 статьи 9.16	19	2,6
Нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ	часть 2 статьи 13.19.2	0	0,0
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции Непредставление или несвоевременное представление сведений в инспекцию	части 1, 2 статьи 19.4.1, статья 19.7	135	18,2
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	45	6,1
Уклонение от исполнения административного наказания	часть 1 статьи 20.25	60	8,1
ИТОГО		743	

2.3 Выявлено 1777 нарушений обязательных требований, в отношении которых выдано 430 предписаний, 1550 предостережений. По факту неисполнения выданных предписаний инспекцией возбуждено 45 административных дел.

По результатам рассмотрения документов и заявлений о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, поступивших в инспекцию в количестве 1747, инспекцией принято 1466 решений.

2.4. Рассмотрено 781 административных дел:

Результаты рассмотрения:	Количество административных дел, шт.	Доля от общего количества рассмотренных дел, %
Признано виновными, назначено наказание в виде административного штрафа	528	67,6
Признано виновными, административный штраф заменен на предупреждение	78	10,0
Признано виновными, освобождено от	139	17,8

административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения		
Освобождено от административной ответственности в связи с отсутствием события, состава административного правонарушения, по процессуальным нарушениям	36	4,6

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	110	35,03%
О признании недействительным ненормативного правового акта, решения инспекции незаконным (в том числе предостережения, решения по реестру лицензий субъекта Российской Федерации)	52	1,51%

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	92	56,79%
Отменить решение инспекции в связи с малозначительностью правонарушения	3	1,85%
Признать незаконным и отменить решение инспекции	11	6,80%

* с учетом дел, рассмотренных в 2023 году, заявления, жалобы лицензиатов по которым поступили до 2023 года;

4. Правоприменительная практика инспекции

Наиболее актуальными вопросами правоприменительной практики в 2023 году оказались вопросы, связанные со следующими нарушениями:

4.1. При назначении административного наказания по части 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) не применяются положения части 2 статьи 4.1.2 КоАП РФ, поскольку в силу части 4 статьи 4.1.2 КоАП РФ правила этой статьи не применяются при назначении административного наказания в виде административного штрафа за административные правонарушения, за совершение которых в соответствии со статьями раздела II КоАП РФ лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность

как юридические лица, а согласно примечанию к статье 14.1.3 КоАП РФ за административные правонарушения, предусмотренные данной статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица (решения Кировского областного суда от 27.06.2023 по делу № 12-896/2023, от 19.07.2023 по делу № 77-611/2023).

4.2. В целях предотвращения угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан (жителей дома) управляющая организация обязана принять срочные меры по устранению выявленных повреждений в рамках аварийно-восстановительных работ либо осуществить текущий ремонт, выполняемый для поддержания технических характеристик дома. Необходимость проведения работ капитального характера сама по себе не является обстоятельством, исключающим обязанность по содержанию общего имущества дома в надлежащем состоянии и проведению текущего ремонта до проведения соответствующих работ (в случае признания дома аварийным – до момента расселения жителей). К таким выводам пришел Второй арбитражный апелляционный суд в постановлениях по делам №№ А28-11377/2022, А28-11376/2022.

4.3. При рассмотрении заявления инспекции о включении в реестр требований кредиторов должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) Арбитражный суд Кировской области указал, что требования кредиторов по текущим платежам не подлежат включению в реестр требований кредиторов. Штрафы, назначенные должнику в порядке привлечения к публично-правовой ответственности, в том числе административной, налоговой ответственности, признаются текущими платежами, если соответствующее правонарушение совершено должником (в случае длящегося правонарушения – выявлено контролирующим органом) после возбуждения дела о банкротстве (дело № А28-3851/2021-7).

4.4. Второй арбитражный апелляционный суд в постановлении по делу № А28-7512/2022 указал следующее: приняв на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, включенном в перечень объектов культурного наследия, управляющая организация приняла на себя обязанность по сохранению объекта культурного наследия в порядке, предусмотренном законом. Иной подход приведет к тому, что многоквартирный дом, являющийся объектом культурного наследия, не будет содержаться в состоянии, обеспечивающем безопасные условия проживания граждан. Данный судебный акт оставлен без изменения Арбитражным судом Волго-Вятского округа.

4.5. Из содержания решений Арбитражного суда Кировской области по делам №№ А28-15300/2022, А28-2941/2023 следует, что вступивший в законную силу судебный акт суда общей юрисдикции о привлечении к административной ответственности за неисполнение предписания подтверждает законность и обоснованность предписания, а также

обстоятельства его неисполнения в установленный срок и в силу части 3 статьи 69 АПК РФ имеет преюдициальное значение для арбитражного суда при рассмотрении дела о признании недействительным данного предписания.

4.6. Условие о сроке действия договора управления, противоречащее положениям пункта 1 части 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), не подлежит применению, при этом отдельное оспаривание такого условия не требуется, поскольку применяется нормативное регулирование договора управления в части минимального срока, на который может быть заключен такой договор. К такому выводу пришел Арбитражный суд Кировской области при рассмотрении дела о признании недействительным решения инспекции об отказе во внесении изменений в реестр лицензий (дело № А28-9413/2023).

4.7. В решении по делу № А28-1611/2023 Арбитражный суд Кировской области поддержал позицию инспекции о том, что именно управляющая организация является ответственным лицом перед собственниками за ненадлежащее управление многоквартирным домом, в том числе по вине ее контрагентов.

4.8. В определении по делу № А28-15523/2022 Арбитражный суд Кировской области отметил, что дела об оспаривании решений о привлечении к административной ответственности физических и должностных лиц в связи с осуществлением ими функций руководителя юридического лица рассматриваются в порядке частей 1, 2 статьи 30.1 КоАП РФ судами общей юрисдикции, к подсудности арбитражных судов такие дела не отнесены.

4.9. По результатам рассмотрения дела № А28-12491/2022 Арбитражный суд Кировской области согласился с выводами инспекции и отметил, что при наличии действующего договора управления с новой управляющей организацией продление ранее прекращенного договора с прежней управляющей организацией противоречит принципам гражданского и жилищного законодательства в силу того, что управление многоквартирным домом возможно только одной управляющей организацией.

4.10. В решении по делу № А28-5525/2023 Арбитражный суд Кировской области указал, что отказ инспекции в продлении срока действия лицензии по мотиву пропуска срока на обращение с соответствующим заявлением несоразмерно ограничивает правоспособность юридического лица, поскольку препятствует осуществлению определенного вида деятельности, для осуществления которого оно создано, такое ограничение прав и законных интересов не является необходимой мерой защиты экономических интересов Российской Федерации, прав и законных интересов потребителей и иных лиц. Данное решение обжалуется в суде кассационной инстанции.

4.11. По результатам рассмотрения дела № 12-1711/2023 Октябрьский районный суд г. Кирова указал, что наличие задолженности собственников

помещений за оказание услуг по содержанию многоквартирного дома, а также недостаточность у управляющей организации средств для ведения хозяйственной деятельности не исключают состав административного правонарушения и не освобождают управляющую организацию от обязанности по обеспечению исполнения нормативных требований к содержанию и эксплуатации имущества дома (оставлено без изменения решением Кировского областного суда от 20.12.2023 по делу № 77-1227/2023).

4.12. Арбитражный суд Кировской области по делу № А28-3600/2023 поддержал позицию инспекцию относительно неправомерного предъявления управляющей организацией платы за коммунальные услуги после исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации. Апелляционная и кассационная коллегии согласились с мнением арбитражного суда первой инстанции о том, что у управляющей организации не имелось правовых оснований для доначисления платы за коммунальную услугу по вывозу твердых коммунальных отходов за периоды управления многоквартирным домом.

4.13. Рассматривая спор по вопросу перерасчета платы за содержание жилого помещения, Арбитражный суд Кировской области по делу № А28-14150/2023 указал на обоснованность выводов инспекции о том, что доначисление платы за содержание жилого помещения собственникам (нанимателям) помещений за июль 2023 года произведено управляющей компанией в нарушение положений статьи 44 ЖК РФ и пункта 17 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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», отклонив доводы управляющей организации о неисполнимости предписания, как безосновательные. Суд отметил, что сам по себе факт смены управляющей компании в конкретном многоквартирном доме не освобождает общество от обязанности устранить нарушение, допущенное при начислении платы.

4.14. Заявления о признании недействительными предписаний инспекции были возвращены Арбитражным судом Кировской области заявителям в связи с отсутствием доказательств, подтверждающих досудебное обжалование предписания инспекции в порядке, установленном главой 9 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (А28-4362/2023, А28-6013/2023).

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 Конституционного Суда Российской Федерации от 17.01.2023 № 2-О: поскольку право заявлять ходатайства признано лишь за лицами, участвующими в производстве по делу об административном правонарушении, его реализация возможна только после возбуждения соответствующего дела. Поскольку отсутствует процессуальный статус лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, он лишен возможности пользоваться процессуальными правами, предоставленными участникам такого производства, в частности заявлять ходатайства, в том числе об отложении возбуждения дела об административном правонарушении.

5.2. Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 10.01.2023 № 45-АД22-25-К7: 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).

5.3. Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.12.2023): управляющая организация, на которую возложена обязанность по осуществлению эксплуатационного контроля за техническим состоянием зданий и внутриквартирного оборудования путем осуществления периодических осмотров, имеет право требовать допуска своих представителей в занимаемое потребителем помещение, в том числе при наличии сведений о самовольно произведенных переустройстве и (или) перепланировке в помещении многоквартирного дома.

5.4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2023 № 301-ЭС22-19254, из содержания которого следует, что необеспечение управляющей организацией проведения проверки состояния систем внутридомового газового оборудования и их отдельных элементов представляет собой длящееся правонарушение.

5.5. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 1 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2023): срок обжалования не вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении исчисляется

сутками, в связи с этим в случае его истечения в нерабочий день последний день срока обжалования не переносится на следующий за ним рабочий день.

5.6. Решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 04.07.2023 № АКПИ23-344: период подачи в лицензирующий орган заявления о продлении срока действия лицензии определен Правительством Российской Федерации с целью обеспечения своевременного продления лицензий, недопущения срыва сроков такого продления, а также для предоставления возможности устранения выявленных нарушений в случае принятия лицензирующим органом решения об отказе в продлении срока действия лицензии и повторного обращения с заявлением о продлении лицензии.

5.7. Решение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 29.08.2023 № АКПИ23-490: по истечении срока, на который выдана лицензия, ее действие прекращается и юридическое лицо утрачивает право на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, если срок действия лицензии не будет продлен в установленном порядке. Такое правовое регулирование имеет своей целью обеспечение своевременного продления лицензий, недопущение срыва сроков такого продления, а также предоставление возможности устранения выявленных нарушений в случае принятия лицензирующим органом решения об отказе в продлении срока действия лицензии и повторного обращения с заявлением о продлении лицензии, а потому не может рассматриваться как нарушающее права граждан.

5.8. Постановление Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2023 № 42-АД23-3-К4 из которого следует, что при рассмотрении вопроса о привлечении лица к административной ответственности за неисполнение предписания (статья 19.5 КоАП РФ) рассматривается вопрос о законности и исполнимости такого предписания.

5.9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28.03.2023 № 5-КГ22-150-К2: действия собственника помещения в многоквартирном доме, выражающиеся в несоблюдении установленного порядка пользования общим имуществом и в размещении на общем имуществе многоквартирного дома личного оборудования (кондиционера) без соответствующего на то решения общего собрания собственников помещений в доме, противоречат требованиям закона и подлежат признанию нарушающими права общей долевой собственности, принадлежащий всем собственникам помещений в многоквартирном доме.

5.10. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.08.2023 № 304-ЭС23-5228: направление технической документации почтовым отправлением исключает возможность заблаговременно указать дату, время и место передачи документации, а также составить акт приема-передачи с указанием сведений о дате и месте его составления и перечня передаваемых документов, как это предусмотрено пунктом 22 Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416

«О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»). Кроме того, невозможно установить подлинный качественный и количественный состав отправленных по почте документов, такие документы могут быть не получены по причине утраты почтой при пересылке. Избрание иного, не предусмотренного Правилами № 416, способа передачи документов на многоквартирный дом не позволяет оценить полноту и достоверность пересылаемой документации, идентифицировать ее соответствие наименованиям документов, указанных в описи вложения, лишает истца возможности представить соответствующие возражения и противоречит положениям Правил № 416.

5.11. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2023 № 306-ЭС23-10062: по смыслу части 4 статьи 2.1 КоАП РФ (в случае привлечения к административной ответственности должностного лица данного юридического лица) в настоящее время юридическое лицо не подлежит административной ответственности, как это и ранее следовало из части 2 статьи 2.1 КоАП РФ, в отсутствие вины, что для юридического лица означает, что им были приняты все зависящие от него меры по соблюдению правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность.

5.12. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2023): использование одним из собственников общего имущества многоквартирного дома (в том числе фасада здания для размещения наружного блока кондиционера) осуществляется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений этого дома.

5.13. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2023): поскольку абонентские почтовые ящики относятся к общему имуществу многоквартирного дома, такое имущество подлежит содержанию управляющей организацией в надлежащем техническом состоянии, обеспечивающем выполнение им основного назначения.

5.14. Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 17.07.2023 № 42-П: уплата административного штрафа до вступления в законную силу постановления по делу об административном правонарушении не препятствует применению к лицу, его уплатившему, закона, отменяющего административную ответственность за совершенное административное правонарушение и вступившего в силу ранее вступления в законную силу указанного постановления.

6. Нововведения в законодательстве

6.1. Внесены изменения в статьи 4.5 и 4.8 КоАП РФ (общие сроки давности привлечения к административной ответственности составляют 60 календарных дней при рассмотрении дел должностными лицами и 90

календарных дней по делам, рассматриваемым судьями). Срок давности исчисляется со дня совершения административного правонарушения (со дня обнаружения), запрещается переносить последний день данного срока на ближайший рабочий день).

6.2. Внесены изменения в часть 1 статьи 4.5 КоАП РФ (срок давности привлечения к административной ответственности по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ составляет 1 год).

6.3. Внесены изменения в Постановление Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (срок действия продлен на 2024 год; изменения оснований для проведения контрольных (надзорных) мероприятий; сняты ограничения по выдаче предписаний при выявлении нарушений в ходе контрольных (надзорных) мероприятий).

6.4. Внесены изменения в статью 20 ЖК РФ: к предмету государственного жилищного надзора отнесены требования законодательства о газоснабжении в Российской Федерации.

6.5. Принят Федеральный закон от 18.03.2023 № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации» (изменения требований к заключению договоров о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и внутриквартирного газового оборудования).

6.6. Принято постановление Правительства РФ от 16.11.2022 № 2076 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» в части перерасчета платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами.

