

**Доклад  
о правоприменительной практике  
государственной жилищной инспекции Кировской области  
по региональному государственному жилищному надзору  
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 регионального государственного жилищного надзора, в инспекцию поступило 4 453 обращения, что на 8,8 % больше, чем в 2022 (4 093) 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.  Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения	30
2.	Требований к формированию фондов капитального ремонта	2
3.	Правила управления многоквартирными домами 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.	19
4.	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	28

	пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.	
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.	18
6.	Требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов.	1,6
7.	Требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе.	1
8.	Требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах.	0,4

1.2. Объявлено 5 499 предостережений о недопустимости нарушения требований.

1.3. Проведено 2 профилактических визита.

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

2.1. Назначено и проведено 465 контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ):

Вид контрольного (надзорного) мероприятия	Количество, шт.
Инспекционный визит	35
Документарная проверка	415
Выездная проверка	13
Выездное обследование	2

КНМ проведены в отношении:

Подконтрольные субъекты:	Количество КНМ, шт.	Доля от общего количества КНМ, %
Товарищества собственников жилья	48	10,3
Товарищества собственников недвижимости	18	3,9
Жилищно-строительные кооперативы	2	0,4
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,	60	12,9

не имеющих лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.		
Ресурсоснабжающие организации	300	64,5
Органы местного самоуправления	1	0,2
Регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами	21	4,5
Физических лиц	15	3,2

## 2.2. Возбуждено 288 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	26	8,5
Нормативов обеспечения населения коммунальными услугами	7.23	141	45,9
Правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	частям 1-4 статьи 9.23	3	1,0
Законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности	части 4, 5, 12 статьи 9.16	23	7,5
Правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме	части 1, 2 статьи 7.21	1	0,3
Порядка размещения информации в ГИС ЖКХ	части 2 статьи 13.19.2	0	0,0
Невыполнение в срок законного предписания инспекции	часть 1 статьи 19.5	15	4,9
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции, непредставление или несвоевременное представление сведений в инспекцию	части 1, 2 статьи 19.4.1, 19.7	79	25,7
Уклонение от исполнения административного наказания	часть 1 статьи 20.25	19	6,2
ИТОГО		307	

2.2. Выявлено 5 166 нарушений обязательных требований, в отношении которых выдано 117 предписаний, 5 499 предостережений. По факту неисполнения выданных предписаний инспекцией возбуждено 15 административных дел.

## 2.3. Рассмотрено 352 административных дел:

Результаты рассмотрения:	Количество административных дел, шт.	Доля от общего количества рассмотренных дел, %
Признано виновными, назначено наказание в виде административного штрафа	165	46,9
Признано виновными, административный штраф заменен на предупреждение	112	31,8
Признано виновными, освобождено от административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения	36	10,2
Освобождено от административной ответственности в связи с отсутствием события, состава административного правонарушения, по процессуальным нарушениям	39	11,1

## 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	64	18,18%
О признании недействительным ненормативного правового акта, решения инспекции незаконным (в том числе предостережения)	14	0,25%
Административное исковое заявление об оспаривании решений, действий (бездействия) инспекции	3	---

## 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	21	25,93%
Отменить решение инспекции в связи с малозначительностью правонарушения	1	1,23%
Признать незаконным и отменить решение инспекции	5	6,17%

\* с учетом дел, рассмотренных в 2023 году, заявления, жалобы контролируемых лиц 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 непосредственной форме управления многоквартирным домом Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») не устанавливают возможности отказа обслуживающей компании в устранении либо длительный перенос срока устранения дефектов в связи отсутствием решения собственников помещений в многоквартирном доме, и носят императивный характер. Иной подход приведет к блокированию решениями общего собрания собственников исполнения обязательных требований по обеспечению нормативно установленного уровня содержания общего имущества многоквартирного жилого дома. К такому выводу пришел Арбитражный суд Кировской области в решении по делу № А28-13088/2021.

4.2. В случае, если в многоквартирном доме отсутствует центральный тепловой пункт, при предоставлении коммунальной услуги по отоплению необходимо руководствоваться температурой сетевой воды, установленной графиком для подающего трубопровода тепловой сети. Такой вывод следует из решения Арбитражного суда Кировской области по делу № А28-5871/2023.

4.3. В решениях Арбитражного суда Кировской области по делу № А28-15560/2022, Первомайского районного суда г. Кирова по делу № 2-2842/2022 суды отметили, что законодательством предусмотрен случай заключения договора поставки газа после состоявшегося технологического подключения, поставка природного газа для потребления свидетельствует о заключении договора поставки газа между исполнителем и собственниками помещений.

4.4. При рассмотрении споров, связанных с порядком начисления платы за коммунальную услугу по электроснабжению на общедомовые нужды при отсутствии мест общего пользования в многоквартирном доме и при наличии общедомового прибора учета электрической энергии, установленного не на границе балансовой принадлежности, инспекция, руководствуясь требованиями пунктов 40, 44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,

утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), указала на отсутствие оснований применения при расчетах платы показаний данного общедомового прибора учета.

По мнению инспекции, указанный прибор учета не пригоден для коммерческих расчетов, поскольку мероприятия по установке и вводу в эксплуатацию прибора учета электрической энергии, на основании показаний которого предъявлены платежи по электроэнергии на общедомовые нужды в отношении спорного многоквартирного дома, осуществлены с нарушением порядка, установленного Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442. Арбитражный суд Кировской области, апелляционная и кассационные инстанции поддержали позицию инспекции (А28-6790/2021, А28-13982/2021, А28-4057/2022, А28-10341/2022, А28-15204/2022, А28-10340/2022, А28-10339/2022 ).

4.5. Ресурсоснабжающая организация произвела начисление платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам помещений в многоквартирном доме, исходя из среднемесячного объема потребления коммунальной услуги, полагая, что прибор учета тепловой энергии, которым оборудован данный многоквартирный дом, утратил статус общедомового и стал не пригодным для коммерческих расчетов, в связи с подключением к системе теплоснабжения указанного дома секции в стадии незавершенного строительства.

С мнением ресурсоснабжающей организации не согласился Арбитражный суд Кировской области, указав в решении по делу № А28-1919/2022 следующее: то обстоятельство, что к инженерной системе МКД присоединена 3-я секция, не введенная в эксплуатацию в установленном порядке, и в нее осуществлена подача тепловой энергии, не свидетельствует о том, что многоквартирный дом с этого момента утратил статус многоквартирного дома, поэтому оснований для неприменения в расчетах с потребителями тепловой энергии показаний общедомового прибора учета не имеется.

4.6. Рассматривая спор исполнителя коммунальной услуги и инспекции, суд согласился с мнением инспекции, что перерасчет размера платы должен быть произведен исходя из снятых исполнителем в ходе проверки показаний проверяемого прибора учета, при отсутствии сведений о неисправности прибора учета (А28-13260/2022).

## 5. Правовые позиции высших судов

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: срок давности привлечения к административной ответственности, предусмотренной частью 3 статьи 9.23 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), составляет один год. Данный срок подлежит исчислению с момента отказа в допуске представителя специализированной организации к внутриквартирному (внутридомовому) газовому оборудованию.

5.3. 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.

5.4. Обзор судебной практики по делам, связанным с обращением с твердыми коммунальными отходами (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.12.2023): выпадение снега в зимний период относится к предсказуемому явлению, не является чрезвычайным и не может быть отнесено к обстоятельствам непреодолимой силы. Условие договора, исключающее ответственность регионального оператора за неисполнение обязательства по основаниям, не предусмотренным законом, является ничтожным.

5.5. 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.

5.6. 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 РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») (далее – Правила № 416). 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.

5.7. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 30.11.2023 № 3121-О: пункт 86 Правил № 354, дифференцируя осуществление перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг при временном отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, в частности, в зависимости от наличия либо отсутствия технической возможности его установки, призвано стимулировать потребителей коммунальных услуг к установке (замене) и обеспечению сохранности приборов учета в целях эффективного и рационального использования коммунальных ресурсов.

5.8. 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.

5.9. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 3 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 15.11.2023), определение Верховного суда Российской Федерации от 21.06.2023 № 307-ЭС23-2986, определение Верховного суда Российской Федерации от 26.04.2023 № 309-ЭС22-23453, определение Конституционного суда Российской Федерации от 30.05.2023 № 1323-О, из содержания которых следует, что заключение между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией прямых договоров на поставку тепловой энергии для приготовления горячей воды законодательством не предусмотрено в случае отсутствия в таком доме централизованного горячего водоснабжения (при приготовлении горячей воды с использованием индивидуального теплового пункта).

5.10. 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

В 2023 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

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 Жилищного кодекса Российской Федерации: 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).

