

Доклад
о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области
по региональному государственному жилищному надзору
за 2021 год

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

В 2021 году по вопросам, относящимся к сфере регионального государственного жилищного надзора, в инспекцию поступило 5 158 обращений, что на 22 % (4 220) больше, чем в 2020 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 использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме, 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	47,0
2.	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	25,0
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, требований к порядку проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения	13,0

4.	Требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ)	8,0
5.	Требований к обеспечению безопасного использования и содержания внутриквартирного газового оборудования	7,0

2. Анализ контрольно-надзорной деятельности инспекции, в том числе по результатам рассмотрения административных дел

2.1. Назначено и проведено 2012 проверок:

Подконтрольные субъекты:	Количество проверок, шт.	Доля от общего количества проверок, %
Товарищества собственников жилья	574	28,5
Товарищества собственников недвижимости	116	5,8
Жилищно-строительные кооперативы	136	6,8
Организации, оказывающие услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (в том числе управляющие организации, не имеющие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами)	813	40,4
Ресурсоснабжающие организации	227	11,3
Органы местного самоуправления	86	4,3
Региональный оператор по капитальному ремонту	2	0,1
Регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами	58	2,9

2.2. Возбуждено 1352 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	91	6,7
Нормативов обеспечения населения коммунальными услугами	7.23	570	42,2
Правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	части 1, 4 статьи 9.23	258	19,1
Законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов	7.23.2	1	0,1

Законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности	части 4, 5, 12 статьи 9.16	25	1,8
Правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме	части 1, 2 статьи 7.21	20	1,5
Порядка размещения информации в ГИС ЖКХ	Части 2 статьи 13.19.2	2	0,1
Невыполнение в срок законного предписания инспекции	часть 1 статьи 19.5	191	14,1
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции	части 1, 2 статьи 19.4.1	66	4,9
Непредставление или несвоевременное представление сведений в инспекцию	19.7	66	4,9
Уклонение от исполнения административного наказания	часть 1 статьи 20.25	62	4,6
ИТОГО		1352	

2.2. Выявлено 5196 нарушений обязательных требований, в отношении которых выданы 1073 предписания, по факту неисполнения выданных предписаний инспекцией возбуждено 191 административное дело.

2.3. Рассмотрено 912 административных дел:

Результаты рассмотрения:	Количество административных дел, шт.	Доля от общего количества рассмотренных дел, %
Признано виновными, назначено наказание в виде административного штрафа	708	77,63
Признано виновными, административный штраф заменен на предупреждение	62	6,8
Признано виновными, освобождено от административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения	69	7,57
Освобождено от административной ответственности в связи с отсутствием события, состава административного правонарушения, по процессуальным нарушениям	73	8

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	194	21,27
О признании недействительным ненормативного правового акта, решения инспекции незаконным	122	11,37
Административное исковое заявление об оспаривании решений, действий (бездействия) инспекции	8	---

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	188	86,64%
Отменить решение инспекции в связи с малозначительностью правонарушения	9	4,15%
Признать незаконным и отменить решение инспекции	20	9,22%

4. Правоприменительная практика инспекции

Наиболее актуальными вопросами правоприменительной практики в 2021 году оказались вопросы, связанные со следующими нарушениями:

4.1. При рассмотрении споров, связанных с неучтенной «отрицательной величиной», в частности за объем коммунальной услуги по электроснабжению, предоставленный на общедомовые нужды в 2020 году, инспекция осуществляла выдачу предписания, несмотря на введение правовой нормы, обязывающей ее учет, с 31.12.2020. При этом инспекция руководствовалась правовыми позициями, изложенными в решении Верховного Суда Российской Федерации от 20.06.2018 № АКПИ18-386, в определении Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2019 № 303-ЭС18-24912. Арбитражный суд Кировской области поддержал инспекцию (А28-8849/2021, А28-5910/2021).

4.2. Вопрос правомерности начисления платы за отопление в многоквартирном доме, имеющем, по мнению инспекции, встроенно-пристроенное помещение, неоднократно рассматривался Арбитражным судом Кировской области. Суд при рассмотрении данных споров учитывает сведения Единого государственного реестра недвижимости, указывая на то, что объекты являются отдельными объектами недвижимости, имеющими

самостоятельный кадастровый номер, соответственно наличие общего адреса, общей системы теплоснабжения и горячего водоснабжения (общей точки подключения инженерных систем) само по себе не свидетельствует, что нежилое здание магазина и пристроя является составной частью многоквартирного дома. В связи с чем, основания для начисления платы за отопление в спорный период исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, не имеется (А28-4784/2020, А28-8985/2021).

4.3. Значительное количество жалоб поступило в инспекцию в 2021 году от граждан, которым начислена плата за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, при отсутствии мест общего имущества и энергопотребляющего оборудования, входящего в состав общего имущества. Инспекция, осуществляя выдачу предписания при указанных обстоятельствах, дополнительно указывала на ввод в эксплуатацию прибора, установленного не на границе эксплуатационной ответственности, который с собственниками помещений многоквартирного дома не согласован, в связи с чем, такой прибор учета не отвечает признакам общедомового и не может являться расчетным прибором учета поступающей энергии. Судебная практика инспекции по данному вопросу противоречива с учетом конкретных обстоятельств по делам (А28-5909/2021, А28-6792/2021, А28-8095/2021, А28-8093/2021). Вступивших в законную силу решений суда по указанным делам не имеется, по состоянию на 01.02.2022 рассмотрение спора осуществляется в порядке апелляционного производства.

4.4. При рассмотрении спора между инспекцией и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в связи с предъявлением последней платы за коммунальную услугу по вывозу твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) в отсутствие решения собственников о заключении договора на оказание услуг по обращению с ТКО (решения о переходе на «прямой договор»), суд поддержал инспекцию. Апелляционная коллегия согласилась с мнением арбитражного суда первой инстанции о том, что у регионального оператора не имелось правовых оснований для выставления напрямую собственникам платы по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом судом указано, что при избрании собственниками помещений многоквартирного дома способа управления домом управляющей организацией и отсутствии соответствующих решений о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно региональному оператору обязанность по начислению и взиманию платы за коммунальные услуги возложена на управляющую организацию. Довод регионального оператора о том, что в случае отсутствия договора, заключенного между региональным оператором и управляющей организацией, соответствующий договор считается заключенным между региональным оператором и собственниками, отклонен (А28-8821/2020).

4.5. Отсутствие коммунальных услуг (отопление и горячее водоснабжение), допущенное одним лицом в результате одного и того же бездействия, имевшего место в один и тот же период времени, по мнению суда не может являться основанием для привлечения данного лица к административной ответственности, предусмотренной статьей 7.23 КоАП РФ исходя из вида отсутствующих услуг. Арбитражным судом апелляционной инстанции дополнительно отмечено, что расчленение данного единого деяния юридического лица на отдельные факты бездействия, исходя из вида неоказанной коммунальной услуги, необоснованно и противоречит диспозиции статьи 7.23 КоАП РФ, согласно которой административная ответственность установлена за нарушение режима обеспечения населения всеми коммунальными услугами, без конкретизации их видов (А28-1408/2021).

4.6. При рассмотрении споров, связанных с непредоставлением коммунальных услуг собственникам помещений, расположенных в разных многоквартирных домах, но по причине одной аварии на наружных трубопроводах, Арбитражным судом Кировской области указано: довод заявителя о неверной квалификации выявленных нарушений в отношении разных многоквартирных домов образующих, по его мнению, единый состав правонарушения, суд отвергает, поскольку обязанность по предоставлению потребителям коммунальных услуг в необходимых объемах и надлежащего качества предусмотрена договором, заключенным заявителем с собственниками помещений каждого из указанных многоквартирных домов (А28-14715/2021, А28-14473/2021). Решения суда обжалуются в апелляционном порядке.

4.7. Осуществляя проверочные мероприятия в отношении лица, заключившего договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества (далее – договор) при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, инспекция руководствовалась Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень). Рассматривая спор, суд указал, что предписание выдано без учета имеющихся взаимоотношений сторон в рамках исполнения договора. В рассматриваемом случае суд принял во внимание, что договором не предусмотрено выполнение работ по уборке придомовых территорий и мест общего пользования (А28-7382/2021).

4.8. Если нормативы для зданий, имеющих разную этажность, отдельно не утверждены, нормативы потребления коммунальной услуги по отоплению могут применяться отдельно для каждой части здания. Данная позиция инспекции была поддержана судом в решении по делу А28-4068/2021.

5. Правовые позиции высших судов

При реализации функций по осуществлению регионального государственного жилищного надзора инспекция руководствовалась следующей судебной практикой:

5.1. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 11.10.2021 № 310-ЭС21-17680: неиспользование гражданином жилого помещения (непроживание в данном помещении) не тождественно понятию «временное отсутствие потребителя», применяемому в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), для проведения соответствующего перерасчета, в связи с чем, не является основанием для освобождения третьего лица, как собственника спорного жилого помещения, от оплаты коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

5.2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 03.06.2021 № 306-ЭС21-7863: суды пришли к выводу об отсутствии у товарищества собственников жилья (далее – товарищества) оснований для выставления платежных документов собственникам помещений в многоквартирном доме и отказали в удовлетворении заявления. Приняты во внимание следующие обстоятельства по делу: на момент предъявления товариществом платежных документов спорный многоквартирный дом находился в реестре лицензий субъекта Российской Федерации. До момента исключения сведений из реестра деятельность по управлению многоквартирным домом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений осуществляло управляющая компания, которой были заключены договоры на поставку ресурсов в данный дом с ресурсоснабжающими организациями. Доказательства предоставления в орган жилищного надзора сведений о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом и уведомления о начале осуществления деятельности по управлению МКД в материалах дела отсутствуют. Доказательств наличия договоров на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями по многоквартирному дому товариществом в материалы дела не представлены.

5.3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18.11.2021 № 306-ЭС21-21333: при непосредственном управлении собственниками многоквартирным домом организации, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, несут ответственность за выполнение своих обязательств не только в соответствии с заключенными договорами, но и в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.4. Определение Верховного Суда Российской от 12.07.2021 № 303-ЭС21-10101: органом жилищного надзора по результатам проверки составлен акт, органу местного самоуправления выдано оспариваемое предписание, согласно которого следовало обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома. Предписание признано законным. При этом суд указал, что при указанных обстоятельствах тот факт, что доля муниципальной собственности администрации в спорном многоквартирном доме составляет чуть более 3% не имеет правового значения для оценки спорного предписания.

5.5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12.07.2021 № 309-ЭС21-10863: судебные инстанции исходили из наличия у ресурсоснабжающей организации обязанности произвести перерасчет коммунального ресурса, несмотря на отсутствие переданных показаний прибора учета за спорный период, поскольку результаты обследования прибора учета горячего водоснабжения подтвердили несоответствие объема фактически потребленного абонентом ресурса (меньший объем) тому объему ресурса, который был использован обществом при расчете размера платы за коммунальную услугу за предыдущие периоды. При этом суды отметили, что сам по себе факт несвоевременного снятия показаний приборов учета не может служить основанием для отказа в проведении перерасчетов.

5.6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18.03.2021 № 307-ЭС21-2792: вопреки доводам заявителя Правилами № 354 не предусмотрен перерасчет размера платы, связанный с доначислением платы за предыдущие расчетные периоды в связи с ошибками исполнителя коммунальной услуги, в том числе в связи с неисполнением им обязанностей, предусмотренных п. п. 82, 83 Правил № 354 по проведению проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки.

5.7. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12.02.2021 № 307-ЭС21-803: при исследовании обстоятельств дела установлено, что спорный земельный участок находится в общей долевой собственности, владение и пользование им осуществляют совместно собственники двух домов; решения относительно пользования и содержания парковки, признания шлагбаума общедолевым имуществом собственников приняты собственниками помещений, принадлежащих только одному из домов; установка шлагбаума ограничивает пользование земельным участком. При этом следует отметить, что действующим законодательством не установлен запрет на формирование единого земельного участка, на котором расположены два и более отдельно стоящих многоквартирных

дома, а товарищество собственников жилья не лишено права совершить действия по разделу земельного участка.

6. Нововведения в законодательстве

В 2021 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

6.1. Статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации изложена в новой редакции;

6.2. Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

6.3. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)».