

Доклад
о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области
по региональному государственному лицензионному контролю
за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами 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 лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в инспекцию поступило 7 736 обращений, что на 22 % (6 340) 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 содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и предоставлению коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирных домах и жилых домов	52
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»	15
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)	10
5.	Требований к порядку проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения	7

6.	Требований, предусмотренных к ведению и предоставлению реестра собственников помещений в многоквартирном доме	1
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	1
8.	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

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

2.1. Назначено и проведено 2989 проверок в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

2.2. Возбуждено 1494 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	751	50,2
Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований	часть 3 статьи 14.1.3	6	0,4
Правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	Часть 1 статьи 7.23.3	43	2,9
Законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности	часть 4, 5 статьи 9.16	21	1,4
Непередача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов	Часть 1 статьи 7.23.2	3	0,2

Нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ	часть 24 статьи 13.19.2	20	1,3
Правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	Части 2, 3, 4 статьи 9.23	8	0,5
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции	части 1, 2 статьи 19.4.1	344	23,0
Непредставление или несвоевременное представление сведений в инспекцию	статья 19.7	4	0,3
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	234	15,6
Уклонение от исполнения административного наказания	часть 1 статьи 20.25	63	4,2
ИТОГО		1497	

2.3. Выявлено 7 078 нарушений обязательных требований, в отношении которых выдано 1 630 предписаний. По факту неисполнения выданных предписаний инспекцией возбуждено 234 административных дел. По результатам рассмотрения документов и заявлений о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, поступивших в инспекцию в количестве 1866, инспекцией принято 1918 решений.

2.4. Рассмотрено 700 административных дел:

Результаты рассмотрения:	Количество административных дел, шт.	Доля от общего количества рассмотренных дел, %
Признано виновными, назначено наказание в виде административного штрафа	334	47,71
Признано виновными, административный штраф заменен на предупреждение	55	7,86
Признано виновными, освобождено от административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения	247	35,29
Освобождено от административной ответственности в связи с отсутствием события, состава административного правонарушения, по процессуальным нарушениям	64	9,14

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	216	30,86
О признании недействительным ненормативного правового акта, решения инспекции незаконным	212	6

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	322	78,54
Отменить решение инспекции в связи с малозначительностью правонарушения	46	11,22
Признать незаконным и отменить решение инспекции	42	10,24

4. Правоприменительная практика инспекции

4.1. Лицензиат не производил начисление собственникам помещений в многоквартирном доме платы за коммунальную услугу по вывозу твердых коммунальных отходов, указывая на ее начисление региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – региональный оператор). Учитывая, что собственниками не принято решение о заключении договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, инспекция выдала лицензиату предписание. Доводы управляющей организации о том, что в случае отсутствия договора, заключенного между региональным оператором и управляющей организацией, соответствующий договор считается заключенным между региональным оператором и собственниками помещений в многоквартирном доме признаны несостоятельными (A28-13259/2019).

4.2. При рассмотрении заявлений управляющих организаций о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (далее – реестр) инспекция руководствуется протоколом общего собрания о выборе управляющей организации, являющегося более поздним решением. Изложенное, по мнению инспекции, свидетельствует о том, что собственники помещений в многоквартирном доме изменили свою волю относительно управления ранее выбранной управляющей организацией.

В рассматриваемом случае собственники помещений многоквартирного дома воспользовались своим правом на выбор (смену) управляющей организации, что не противоречит действующему законодательству, в связи с этим оспариваемое решение об отказе во внесении изменений в реестр признано законным (А28-12244/2020).

4.3. Доначисление (предъявление) управляющей организацией платы за жилищно-коммунальные услуги к оплате собственникам помещений единым платежным документом после прекращения функций управления многоквартирным домом является неправомерным. Указанное осуществлялось в частности в случае взыскания ресурсоснабжающей организацией в судебном порядке с управляющей организации задолженности за поставку коммунального ресурса в управляемые управляющей организацией многоквартирные дома. (А28-13174/2020, А28-13179/2020, А28-14087/2020, А28-13168/2020).

4.4. Управление жилым домом должно быть направлено на обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, обеспечение благоприятных условий проживания, сохранности имущества физических или юридических лиц, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений. В связи с этим инспекция, в частности по фактам наличия на крыше жилого дома нависания сосулек и наледи осуществляет возбуждение дел об административном правонарушении на основании материалов планового (рейдового) осмотра придомовых территории, проведенных администрацией города Кирова. Судом отмечено, что в силу положений пункта 1 части 1 статьи 28.1 КоАП РФ административный орган вправе возбудить дело об административном правонарушении без проведения проверки при непосредственном обнаружении признаков административного правонарушения. Необходимость проведения внеплановой проверки в данном случае отсутствует (А28-5008/2021).

4.5. При рассмотрении административных дел по фактам неудовлетворительного состояния общего имущества в многоквартирном доме управляющими организациями указывается на необходимость проведения капитального ремонта. Данные обстоятельства, по мнению инспекции, не исключают обязанности управляющей организации по выполнению работ и оказанию услуг, которые обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома, по проведению текущего ремонта данных объектов в целях обеспечения безопасности проживающих и сохранения имущества в надлежащем состоянии до момента проведения капитального ремонта. Инспекцией рассматриваются доказательства, свидетельствующие о принятии мер по надлежащему исполнению требований действующего законодательства и недопущению совершения административного правонарушения (А28-7209/2021, А28-8820/2021).

4.6. Арбитражный суд Кировской области, рассматривая споры по нарушениям теплозащитных свойств стен многоквартирных домов, позицию инспекции поддержал. В частности, применительно к обстоятельствам по делу А28-6382/2021, суд указал, что инспекцией в ходе выездной проверки установлено несоответствие несущих ограждающих конструкций квартиры требованиям, предъявляемым к тепловой защите зданий, ввиду того, что разность значений между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающих конструкций превысила значение нормируемого перепада. При этом суд указал, что установление причин возникновения нарушений возложено на управляющую организацию, которая в силу закона и заключенного с собственниками договора осуществляет деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом. Необходимо отметить, что проведение тепловизионного обследования осуществляется должностным лицом инспекции, имеющим квалификационное удостоверение.

4.7. Установка управляющей организацией отключающих устройств (запорной арматуры) непосредственно после демонтажа обогревающего элемента системы отопления (радиатора отопления) при отсутствии решения общего собрания об уменьшении состава общего имущества не свидетельствует о том, что данный обогревающий элемент перестал относиться к общему отопительному оборудованию многоквартирного дома (А28-4579/2021).

4.8. Лицензиат обязан восстановить техническую документацию независимо от того, передавалась ли она ранее, включая техническую документацию, предусмотренную Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (А28-9346/2021, А28-10376/2021).

4.9. Не проведение управляющей организацией мероприятий по вынесению на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечня услуг и работ, содержащего объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ, либо не направление данного перечня собственникам для его утверждения на общем собрании свидетельствует о нарушении пунктов 4, 5, 8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416. Указанное является основанием для выдачи предписания и привлечения лицензиата к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ (А28-10392/2021, А28-12460/2021).

4.10. Согласно пункту 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, сведения об оказании услуг

и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома. Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждена приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме». Несоблюдение лицензиатом вышеуказанных правовых норм свидетельствует о нарушении лицензионных требований (А28-10591/2021).

4.11. Своевременная корректировка и актуализация данных технического паспорта необходима, в том числе, для правильного исчисления размера платы за жилищно-коммунальные услуги (письмо Министерства регионального развития Российской Федерации от 22.11.2012 № 29433-ВК/19 «О разъяснении по вопросу учета в расчете размера платы за коммунальные услуги значений общей площади всех помещений в многоквартирном доме»). Применительно к действующим нормам законодательства принятие мер по актуализации технического паспорта на многоквартирный дом является лицензионным требованием и обязанностью лицензиата (А28-10308/2021).

4.12. Суд, рассматривая требование управляющей организации о признании незаконным постановления инспекции о привлечении к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, довод заявителя о невключении многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, как освобождающий от административной ответственности, отклонил. Указал, что наличие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами свидетельствует о статусе заявителя как лицензиата, а действующий договор управления многоквартирным домом подтверждает деятельность заявителя по управлению многоквартирным домом. Вышестоящими судами данная позиция поддержана (А28-5008/2021)

5. Правовые позиции высших судов

При реализации функций лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами инспекция руководствовалась следующей судебной практикой:

5.1. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2021 № 301-ЭС21-22776, из содержания которого следует, что при рассмотрении заявления о внесении изменений в реестр лицензий субъекта

Российской Федерации при наличии двух протоколов общих собраний собственников помещений о выборе управляющих организаций необходимо руководствоваться более поздним решением общего собрания собственников помещений, в случае если оно в суде не оспорено, ничтожным не признано.

5.2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.09.2021 № 301-ЭС21-15091: суд указал, что орган жилищного надзора правомерно отказал управляющей организации во внесении изменений в реестр субъекта Российской Федерации, установив признаки ничтожности решения общего собрания собственников (решение принято в отсутствие кворума) о выборе управляющей организации.

5.3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.03.2021 № 303-ЭС20-23313: после исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, предусмотренным частями 5 – 5.4 статьи 198 ЖК РФ (случай, когда орган жилищного надзора принимает самостоятельное решение об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации), управляющая организация в силу части 3 статьи 200 ЖК РФ исполняет обязанности по управлению многоквартирным домом до дня возникновения обязательств по управлению таким домом у новой управляющей организации. Вместе с тем, если указанные сведения внесены в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с прекращением договора управления многоквартирным домом, то управляющая организация не может быть понуждена к исполнению обязанности по управлению таким домом.

5.4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2021 № 310-ЭС21-22693: именно на орган жилищного надзора при рассмотрении заявления о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации возлагается обязанность достоверно, а не предположительно установить нарушение порядка надлежащего (не менее чем за 10 дней) уведомления всех собственников помещений в указанном многоквартирном доме о дате проведения общего собрания.

5.5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2021 № 301-ЭС21-11966: установив наличие черных плесневелых пятен на внутренней стене квартиры в многоквартирном доме, а также то, что целью выдачи предписания органа жилищного надзора является обеспечение безопасности и комфортного проживания в доме жильцов и сохранность жилого фонда, поддержание в исправном состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предписание направлено на устранение допущенных нарушений и является исполнимым.

5.6. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.02.2021 № 309-ЭС20-20751: при этом сам по себе факт возникновения недостатков вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщиком и наличия у него обязательств по устранению допущенных нарушений в течение гарантийного

срока не устраняет установленные законодательством и договором управления обязанности управляющей компании по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии.

5.7. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12.08.2021 № 301-ЭС21-12899: при этом суды указали, что проверка состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистка и (или) ремонт осуществляются самостоятельно лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме (в том числе управляющими организациями), либо специализированной организацией путем заключения соответствующего договора.

5.8. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.06.2021 № 304-ЭС21-5988: в силу правовых норм в состав общего имущества включаются крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, для зданий до пяти этажей включительно должен быть предусмотрен организованный, в том числе наружный водосток. В связи с этим, поскольку спорный дом водосточной системой не оборудован, у органа жилищного надзора, имелись основания для выдачи предписания.

5.9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23.03.2021 № 301-ЭС21-1792: суды исходили из того, что общество как управляющая организация в силу норм действующего законодательства должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; в обязанность управляющей организации входит обеспечение предотвращения сырости и замачивание грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвала многоквартирного дома; управляющая организация должна следить за состоянием подвального помещения, непопаданием в данное помещение грунтовых вод, выявлять установление возможных причин возникновения дефектов конструктивных элементов и систем многоквартирного дома, вырабатывать меры по их устранению.

5.10. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.02.2021 № 310-ЭС21-583: общество, являясь управляющей компанией, обязано оказывать услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества, обеспечивать комфортные и безопасные условия проживания граждан в доме; ремонтные работы должны быть выполнены обществом в рамках принятых по договору управления обязательств независимо от наличия волеизъявления жильцов дома.

5.11. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.03.2021 № 303-ЭС21-2309: поскольку домофонное оборудование не предусмотрено проектом многоквартирного дома и не вошло в состав общего имущества многоквартирного дома с соблюдением соответствующей процедуры такого внесения, у управляющей компании отсутствует

обязанность по его содержанию. В договоре управления, заключенном между собственниками помещений многоквартирным домом и управляющей компанией, и приложениях к нему упоминания о работах и услугах по ремонту и обслуживанию домофонного оборудования отсутствуют. Включение домофонного оборудования в состав общего имущества дома собственниками помещений возможно только путем созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия соответствующего решения.

5.12. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26.02.2021 № 303-ЭС21-137: размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на общем собрании не определен и в договоре управления не указан; определение размера платы с формулировкой «по факту выполненных работ на основании заявок» исполнением требования жилищного законодательства об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения являться не может, поскольку согласно действующему законодательству плата за содержание жилого помещения, в том числе общего имущества в многоквартирном доме является фиксированной и устанавливается на год вперед; в случае непринятия такого решения собранием собственников помещений в многоквартирном доме размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

5.13. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.02.2021 № 306-ЭС20-23617: как следует из судебных актов, основанием для привлечения к ответственности послужил выявленный органом жилищного надзора факт осуществления обществом предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований, что выразилось в наличии у общества подтвержденной вступившем в законную силу судебным актом задолженности по оплате поставленной электроэнергии. При этом момент совершения правонарушения обусловлен не периодом формирования задолженности, а установлением судом факта задолженности в отсутствие доказательств последующей ее оплаты.

5.14. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 09.04.2021 № 307-ЭС20-19764: следует исходить из презумпции наличия у лица, осуществлявшего в течение длительного времени управление многоквартирным домом, всей предусмотренной действующим законодательством документации, технических средств и оборудования, связанных с управлением таким многоквартирным домом. Обратное будет свидетельствовать о ненадлежащем исполнении обязательства по управлению многоквартирным домом управляющей организацией. Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

6. Нововведения в законодательстве

В 2021 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

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