**ОБОБЩЕНИЕ**

**правоприменительной практики**

**государственной жилищной инспекции Кировской области   
за 2019 год**

Государственная жилищная инспекция Кировской области (далее – инспекция) является органом исполнительной власти Кировской области специальной компетенции, осуществляющим функции регионального государственного жилищного надзора (далее – жилищный надзор) и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль), а также лицензирование деятельности   
по управлению многоквартирными домами.

В 2019 году (по состоянию на 11.12.2019) инспекцией в рамках жилищного надзора и лицензионного контроля было организовано и проведено 4402 проверки (из них 6 плановых). По результатам проверок:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Жилищный надзор | Лицензионный контроль |
| Составлено протоколов об административных правонарушениях | 627 | 1648 |
| Выдано предписаний об устранении выявленных нарушений | 598 | 1520 |
| Вынесено постановлений по делу об административном правонарушении | 593 | 1540 |

В отношении должностных лиц инспекцией в 2019 году составлено 156 протоколов об административных правонарушениях, из которых рассмотрено 143 протокола, должностные лица привлечены к ответственности в виде административного штрафа на сумму 880 тыс.руб.

В отношении лицензиатов инспекцией в 2019 году:

рассмотрено 1726 заявлений о внесении изменений в реестр лицензий   
на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – реестр);

выдано 33 лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия);

направлено в Арбитражный суд Кировской области 4 заявления   
об аннулировании лицензии;

прекращено действие лицензии у 17 лицензиатов, аннулирована лицензия у 6 лицензиатов.

Подконтрольными субъектами в 2019 году:

направлено около 187 заявлений о признании незаконным предписаний (9 % от общего количества предписаний), из которых 24 предписания признано судом недействительным (1 % от общего количества предписаний);

направлено около 275 заявлений о признании незаконным и отмене постановлений по делу об административном правонарушении (13 % от общего количества постановлений), из которых 51 постановление (2 % от общего количества постановлений) отменено.

Как показывают анализ обращений и сведений, поступивших в 2019 году инспекцию, а также материалы проверок, подконтрольными субъектами допускаются следующие нарушения (с указанием процента от общего количества нарушений):

- правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда – 63 %;

- некачественного предоставления коммунальных услуг населению – 4 %;

- порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – 11 %;

- требований законодательства о раскрытии информации – 3 %;

- правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования – 8 %;

- правил управления многоквартирными домами – 7 %;

- неисполнение предписаний – 2 %;

- правил пользования жилыми помещениями – 0,1 %;

- прочие нарушения – 1,9 %.

Указанные нарушения допущены в связи с недостаточным знанием требований действующего законодательства и (или) отсутствием со стороны подконтрольных субъектов добросовестного отношения к исполнению своих обязанностей, выразившегося в непринятии достаточных и своевременных мер по соблюдению требований действующего законодательства.

Наиболее актуальными вопросами правоприменительной практики в 2019 году оказались вопросы, связанные со следующими нарушениями:

1. Одностороннее изменение управляющей организацией размера платы   
за содержание жилого помещение исходя из тарифа, утвержденного органом местного самоуправления. В рамках рассмотрения данных споров судами отмечено, что необходимо руководствоваться условиями договора управления многоквартирным домом, регулирующими изменение размера платы за содержание жилого помещения, а также ранее утвержденным на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме размером платы   
за содержание жилого помещения. При этом непринятие собственниками решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не является основанием для одностороннего изменения размера платы (№А28-2612/2019, №А28-85/2019, №А28-464/2019, №А28-16832/2018).

2. Начисление (доначисление) ресурсоснабжающими организациями, являющимися, в том числе исполнителями коммунальных услуг, платы   
за коммунальные услуги, исходя из тарифов, утверждение которых осуществлено позднее периода, предъявленного потребителю к оплате. В частности, организация   
в платежном документе за декабрь 2018 года предъявила потребителю перерасчет платы за коммунальную услугу за период с 01.07.2018 по 01.10.2018, руководствуясь решением правления региональной службы по тарифам Кировской области об утверждении тарифа со сроком действия с 02.10.2018. Инспекцией   
по результатам контрольных мероприятий выдано предписание о снятии излишне начисленной платы, в отношении которого в Арбитражном суде Кировской области рассматривался спор его законности. Суд первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказал, указав, что решение об установлении тарифов   
не имеет обратной силы (№А28-5865/2019). Апелляционный суд дополнил,   
что отсутствие утвержденного регулирующим органом тарифа в сфере горячего водоснабжения в случаях, когда законом установлена необходимость применения регулируемых цен, не может освобождать от исполнения обязательства по оплате фактически принятого количества коммунального ресурса (коммунальной услуги)   
и само по себе не является основанием для отказа в иске о взыскании такой платы. Между тем в рассматриваемом случае суд первой инстанции пришел к правильному выводу, что организация не представило доказательства, подтверждающие экономическую обоснованность примененного в спорный период тарифа (установленную, в том числе, по результатам определения расходов, учитываемых при формировании тарифов).

3. Применение при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги площади помещений в многоквартирном доме, достоверность которой подконтрольными субъектами не подтверждается. В рамках рассмотрения судебных споров, связанных с правомерностью предъявления платы арбитражными судами принимаются доводы инспекции об актуальности площадей помещений в многоквартирном доме со ссылкой на сведения Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Кировской области, полученные с его портала в сети Интернет или в форме выписок из Единого государственного реестра недвижимости или справочной информацией   
(№А28-17309/2018, №А28-16188/2018). При указанных обстоятельствах, сведения технического паспорта, которые используются управляющими организациями для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, но не являющиеся актуальными, признаются не подлежащими применению.

4. Отсутствие со стороны лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, контроля качества коммунальных ресурсов   
и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае заключения собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени договора, содержащего положения   
о предоставлении коммунальных услуг. В то же время, как показывает судебная практика, вменяя, в частности ресурсоснабжающей организации, нарушение статьи 7.23 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях   
(далее – КоАП РФ) за отсутствие в определенный период коммунального ресурса надлежащего качества, инспекция должна доказать, что причины оказания коммунальной услуги ненадлежащего качества находятся в зоне ответственности ресурсоснабжающей организации, отсутствие коммунальной услуги причинно связано с действиями ресурсоснабжающей организации (№А28-6062/2019,   
№А28-16430/2018). При отсутствии в материалах проверки данных доказательств, лицом, ответственным за нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами, является лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (А28-7377/2019).

5. Ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме   
в связи с отсутствием добросовестного отношения к исполнению лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, своих обязанностей.   
При отсутствии в материалах проверки доказательств, указывающих на принятие   
со стороны подконтрольного субъекта всех зависящих от него мер по надлежащему исполнению требований действующего законодательства, основания   
для освобождения от административной ответственности инспекция и суд   
не усматривают (№А28-12754/2019, №А28-6817/2019, №А28-12063/2019). Обжалуя постановления инспекции о привлечении к административной ответственности, подконтрольные субъекты чаще всего указывают на малозначительность совершенного правонарушения.

6. Неосуществление допуска общедомового прибора учета, установленного   
в многоквартирном доме, после истечения межповерочного интервала,   
к эксплуатации. В то же время, неисполнение мероприятий по энергесбережению свидетельствует о наличии признаков состава административного правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 19.6 КоАП РФ. Суд, рассматривая заявления лиц, привлеченных инспекцией к административной ответственности, указывает   
на правомерность вывода инспекции о включении в состав работ по содержанию многоквартирного дома, мероприятий по энергосбережению. Независимо   
от действий собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация (а также товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив) как лицо, ответственное за надлежащее содержание общего имущества   
в многоквартирном доме, обязана принять все необходимые меры для соблюдения требований законодательства об энергосбережении (А28-6644/2019, А28-5306/2019).

7. В рамках рассмотрения споров, связанных с содержанием внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО), Арбитражным судом Кировской области выводы инспекции о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 9.23 КоАП РФ, организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами и заключивших договор на техническое обслуживание и ремонт ВДГО (№А28-6784/2019, №А28-8032/2019,   
№А28-7579/2019) признаны правомерными. Однако, судами отмечено, что не предоставление управляющими организациями актов сдачи-приемки выполненных работ по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО, а также недочеты в их оформлении не свидетельствуют о наличии объективной стороны административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 9.23 КоАП РФ (№А28-6093/2019, №А28-7904/2019, №А28-6606/2019).

8. Неисполнение лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, обязанности по ведению претензионной и исковой работы вопреки положениям Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), которыми установлено, что управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов: организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации (абзац 5 подпункта «ж» пункта 4). Как следует из решения Арбитражного суда Кировской области от 05.12.2019 № А28-14232/2019 нарушение положения абзаца 5 подпункта «ж» пункта 4 Правил № 416 свидетельствует о наличии признаков административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ.

9. Непредоставление или несвоевременное предоставление управляющими организациями (лицензиатами), товариществами собственников жилья, жилищными и иными потребительскими кооперативами ответов на обращения собственников (пользователей) помещений в многоквартирных домах в соответствии   
с требованиями, предусмотренными Правилами № 416. Указанное может свидетельствовать о наличии административного правонарушения по части 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ. Следует отметить, что в 2019 количество обращений, поступивших от граждан по данным фактам, значительно увеличились. Управляющими организациями предписания, выданные инспекцией по окончании проверки   
о необходимости предоставления ответов в адрес заявителя, исполняются,   
в судебном порядке обжалованы не были.

10. Наличие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее. Указанное является основанием для отказа соискателю лицензии в ее предоставлении и как следует   
из решения Арбитражного суда Кировской области от 08.10.2019 №А28-4934/2019 внесение изменений в учредительные документы в части наименования юридического лица после проведения инспекцией внеплановой документарной проверки, которой установлено наличие тождественности или схожести,   
не свидетельствует о неправомерном отказе в выдачи лицензии.

11. В вопросе, связанном с аннулированием в судебном порядке лицензии, важным является вывод судов, отраженный в судебных актах по делу   
№А28-9452/2018, которые инспекцией обжаловались, в том числе в Верховном Суде Российской Федерации (определение от 30.07.2019 № 301-ЭС19-11302). Судами указано, что сама по себе нереализация лицензиатом предоставленного ему права   
на осуществление лицензируемого вида деятельности по управлению многоквартирными домами в течение шести месяцев (отсутствие в управлении лицензиата многоквартирных домов) не может служить основанием для применения к лицензиату административно-правовой санкции в виде аннулирования выданной ему лицензии. С учетом данной позиции, аннулирование лицензии в судебном порядке по иску инспекции осуществляется в связи с признанием лицензиата несостоятельным (банкротом) (А28-6458/2019).

12. Заявления о внесении изменений в реестр и документы, приложенные   
к данным заявлениям, управляющими организациями предоставляются   
с нарушением требований, определенных статьей 198 Жилищного кодекса Российской Федерации и приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр   
«Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации». В ходе рассмотрения заявления и документов управляющими организациями также указывается на отсутствие оснований для исключения многоквартирного дома из реестра, поскольку нарушен порядок их уведомления о расторжения договора управления, в частности направление уведомления неуполномоченным лицом. По мнению инспекции, данное обстоятельство не имеет правового значения при принятии решения об исключении многоквартирного дома из перечня многоквартирных домом, находящихся   
в реестре. Решениями арбитражных судов, принятых по делу №А28-15236/2018, позиция инспекции признана обоснованной, а также указано, что орган государственного жилищного надзора обладает правом проверки наличия (отсутствия) признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации.

Но, при этом следует отметить, как указал суд апелляционной инстанции   
в постановлении по делу №А28-13690/2018, в нарушение норм действующего законодательства, заявление собственников помещений в многоквартирных домах, согласно которым они не принимали участия в общем собрании, признаны инспекцией в качестве обстоятельств, исключающих подписание решений данных собственников, приложенных к протоколу. Установление инспекцией признака ничтожности решения собрания по причине отсутствия необходимого кворума   
в данном случае не является правомерным.

При указанных обстоятельствах, спор о ничтожности решения общего собрания надлежит рассматривать судом в порядке, определенном частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (т.е. по иску собственника помещения в многоквартирном доме). В случае признания судом недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме   
о выборе управляющей организации изменения в реестр вносятся инспекцией   
в соответствии с требованиями части 3.1 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации.

13. Наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим   
в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения   
в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании   
и содержании общего имущества в многоквартирном доме, является грубым нарушением лицензионных требований и основанием для привлечения   
к административной ответственности, предусмотренной частью 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ (№А28-14412/2019). Следует отметить, что в отношении задолженности, признанной управляющей организацией, судом с учетом конкретных обстоятельств по делу № А28-6506/2019, применен срок исковой давности привлечения управляющей организации к административной ответственности с момента признания задолженности.

14. Несоблюдение срока расторжения договора управления многоквартирным домом при одностороннем отказе от его исполнения. Вторым арбитражным апелляционным судом в постановлении от 28.11.2019 по делу №А28-6234/2019 отмечено, что при одностороннем отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом и смене способа управления многоквартирным домом (выборе иной управляющей организации) должны учитываться порядок и сроки расторжения ранее действовавших договоров управления.

В 2019 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

– статья 14.1.3 КоАП РФ дополнена частью 3: осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами   
с грубым нарушением лицензионных требований (Федеральный закон от 18.03.2019 № 26-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации   
об административных правонарушениях»);

– [часть 1 статьи 23.55](consultantplus://offline/ref=5495B9833E7E9AAF6A1179704CADC8B12084C0749F8FDF6CE3272BE86DE667956309B000A22173D91DE218B52E949FE8C6896008EDACsEGBG) КоАП РФ, содержащая перечень дел   
об административных правонарушениях, рассмотрение которых осуществляется инспекцией, дополнена статьями 7.23.3, 9.5.1, 14.1.3 (Федеральный закон   
от 18.03.2019 № 26-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации   
об административных правонарушениях»), 9.13 (в части уклонения   
от исполнения требований к обеспечению доступности для инвалидов объектов жилищного фонда) (Федеральный закон от 18.07.2019 № 180-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»);

– установлен порядок начисления платы за коммунальную услугу   
по отоплению помещений, переустройство которых предусматривает индивидуальный источник тепловой энергии (постановления Правительства Российской Федерации от 28.12.2018 № 1708 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений   
в многоквартирных домах и жилых домов по вопросу предоставления коммунальной услуги по отоплению в многоквартирном доме», от 23.02.2019 № 184 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»);

– определены сведения, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги, предоставление которых осуществляется в адрес ресурсоснабжающих организаций, приступающих к предоставлению коммунальной услуги (постановление Правительства Российской Федерации от 13.07.2019 № 897   
«О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации  
по вопросу договорных отношений между собственниками помещений   
в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями» (далее – Постановление № 897);

– утверждена форма типового договора холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (Постановление   
№ 897);

– у товарищества собственников жилья (товарищества собственников недвижимости), жилищного, жилищно-строительного кооператива возникла обязанность по предоставлению в инспекцию уведомления о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, а также сведений   
о заключении (прекращении или расторжении) договора управления многоквартирным домом (Федеральный закон от 02.12.2019 № 390-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»).

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_