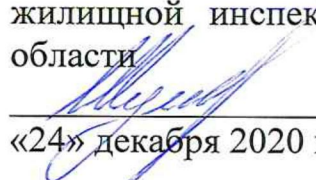


Утверждаю:

И.о. начальника государственной
жилищной инспекции Кировской
области

 В.В. Шулепов
«24» декабря 2020 г.

ОБОБЩЕНИЕ
правоприменительной практики
государственной жилищной инспекции Кировской области
за 2020 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 2020 году инспекцией в рамках жилищного надзора и лицензионного контроля было организовано и проведено **1403** проверки. По результатам проверок:

	Жилищный надзор	Лицензионный контроль
Составлено протоколов об административных правонарушениях	545	765
Выдано предписаний об устранении выявленных нарушений	302	418
Вынесено постановлений по делу об административном правонарушении	559	976

В отношении должностных лиц инспекцией в 2020 году составлено 140 протоколов об административных правонарушениях, из которых рассмотрено 134 протокола, должностные лица привлечены к ответственности в виде административного штрафа на сумму 1 570 тыс. руб.

В отношении лицензиатов инспекцией в 2020 году:

рассмотрено 1693 заявления о внесении изменений в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – реестр);

выдано 23 лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия);

направлено в Арбитражный суд Кировской области 1 заявление об аннулировании лицензии;

прекращено действие лицензии у 12 лицензиатов, лицензии не аннулировались.

Подконтрольными субъектами в 2020 году:

направлено 192 заявления о признании незаконным предписаний (27 % от общего количества предписаний), из которых 26 предписаний признано судом недействительными (4 % от общего количества предписаний);

направлено 254 заявления о признании незаконным и отмене постановлений по делам об административных правонарушениях (16,5 % от общего количества постановлений), из которых 39 постановлений (2,5 % от общего количества постановлений) отменено.

Как показывают анализ обращений и сведений, поступивших в 2020 году в инспекцию, а также материалы проведенных проверок, подконтрольными субъектами допускаются следующие нарушения (с указанием процента от общего количества нарушений):

- правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда – 56 %;
- некачественного предоставления коммунальных услуг населению – 4 %;
- порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – 14 %;
- требований законодательства о раскрытии информации – 6 %;
- правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования – 3 %;
- правил управления многоквартирными домами – 4 %;
- неисполнение предписаний – 2,4 %;
- правил пользования жилыми помещениями – 0,56 %;
- прочие нарушения – 9,9 %.

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 2020 году оказались вопросы, связанные со следующими нарушениями:

1. Нарушение требований части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) к содержанию реестра собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление его для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по запросу собственника с нарушением установленного срока.

В рамках рассмотрения данных споров судом указано, что несоответствие содержания реестра собственников помещений в многоквартирном доме установленным требованиям является нарушением лицензионных требований, образующим состав административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных

правонарушениях (далее – КоАП РФ), (А28-12834/2019).

2. Непредоставление или несвоевременное предоставление управляющими организациями (лицензиатами), ответов на обращения собственников (пользователей) помещений в многоквартирных домах в соответствии с требованиями, предусмотренными Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416).

При рассмотрении споров судом сделан вывод о том, что квалификация действий (бездействия) управляющей организации, выразившихся в невыполнении обязанности или нарушении порядка рассмотрения заявлений (обращений) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, как нарушения лицензионного требования или иного требования по управлению многоквартирными домами зависит от существа соответствующего заявления (обращения), а именно: от того, связано оно с выполнением управляющей организацией лицензионных требований или с соблюдением иных требований по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, если поступившее в управляющую организацию заявление (обращение) собственника (пользователя) помещений в многоквартирном доме непосредственно связано с выполнением ею лицензионных требований в области управления многоквартирными домами, то несоблюдение порядка рассмотрения такого заявления (обращения) будет свидетельствовать о нарушении лицензионных требований. Отсутствие же такой связи, напротив, будет указывать на несоблюдение управляющей организацией иных требований по управлению многоквартирными домами. (А28-15356/2019).

3. Уклонение (отказ в принятии и регистрации) управляющей организации от принятия обращения гражданина по факту ненадлежащего содержания общего имущества МКД в нарушение абзаца 4 подпункта «з» пункта 4 Правил № 416.

Указанное может свидетельствовать о наличии административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ (А28-4698/2020).

4. Расположение места накопления твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) с нарушением требований санитарных норм и правил.

В пункте 148(45) 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) определено, что при предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении указанной

коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

При выдаче предписаний о необходимости произведения перерасчета платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО инспекция исходила из того, что в случае, когда место накопления ТКО находится на расстоянии более 100 м от многоквартирного дома, то услуга по вывозу ТКО не оказывается, что является основанием для соответствующего перерасчета.

Такая позиция инспекции признана ошибочной. Сам по себе факт расположения контейнерной площадки на расстоянии более 100 м от жилого дома не свидетельствует о правомерности требований оспариваемого предписания. Материалы дела не содержат доказательств неосуществления региональным оператором вывоза ТКО, складированного потребителями в местах, предусмотренных схемой обращения с ТКО от многоквартирного или жилого дома к полномочиям инспекции не отнесена (А28-11536/2019, А28-4272/2020, А28-4274/2020, А28-12964/2019, А28-2267/2020, А28-15089/2020, А28-1618/2020, А28-4273/2020).

5. Нарушение требований о передаче технической документации при принятии решения об изменении способа управления многоквартирным домом или расторжении договора управления многоквартирным домом и выборе иной управляющей организации.

Двухмесячный срок привлечения управляющих организаций к административной ответственности за непередачу технической документации на многоквартирный дом следует считать со следующего дня после истечения срока передачи документации (три дня с момента исключения дома). Уклонение от передачи технической документации является длящимся административным правонарушением, срок давности привлечения к ответственности за которое начинает течь с момента его обнаружения. При этом под уклонением от передачи технической документации необходимо понимать умышленное бездействие представителей управляющей организации, состоящее в длительной непередаче указанной документации при ее фактическом наличии новой управляющей организации МКД и при отсутствии объективных препятствий в ее передаче. (А28-12517/2019, А28-15660/2019, А28-9803/2020).

6. Нарушение порядка произведения перерасчета платы за предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества.

Расчетным периодом предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества является один день. Выполнение перерасчета платы за коммунальную услугу, исходя из часовых значений периодов предоставления ресурса ненадлежащего качества, является ошибочным (А28-11383/2019, А28-16959/2019, А28-7781/2020, А28-7694/2019, А28-17409/2019, А28-17909/2019, А28-8547/2020,

A28-852/2020).

7. Нарушение порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в случае выхода общедомового прибора учета тепловой энергии из строя.

Для расчета среднемесячного объема тепловой энергии, потребленной на нужды отопления, необходимо принимать объем тепловой энергии, потребленной многоквартирным домом, за вычетом объема тепловой энергии, потребленной на горячее водоснабжение. Методика расчета среднего объема потребления тепловой энергии, при которой средний показатель рассчитывается из совокупного объема потребления тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения, является некорректной, поскольку полученный средний показатель содержит в себе затраты тепловой энергии как на отопление, так и на горячее водоснабжение (A28-5806/2020, A28-5047/2020, A28-5759/2020).

8. Предъявление ресурсоснабжающей организацией платежных документов собственникам помещений МКД в отсутствие правовых оснований.

Исполнителем коммунальных услуг при наличии управляющей организации является такая управляющая организация, исключения составляют случаи, предусмотренные частью 1 статьи 157.2 ЖК РФ. В отсутствие доказательств наличия вышеуказанных оснований предъявление платежных документов собственникам помещений многоквартирного дома незаконно и необоснованно (A28-4644/2020).

9. Нарушения, связанные с режимом обеспечения населения коммунальными услугами, образующие состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.23 КоАП РФ.

Как показывает судебная практика, вменяя, в частности ресурсоснабжающей организации, нарушение данной статьи за отсутствие в определенный период коммунального ресурса надлежащего качества либо его непредоставление, инспекция должна доказать, что причины таких нарушений находятся в зоне ответственности ресурсоснабжающей организации, отсутствие коммунальной услуги причинно связано с действиями ресурсоснабжающей организации (A28-7140/2020, №A28-2692/2020, A28-5897/2020, A28-8166/2020, A28-8859/2020, A28-8858/2020, A28-8857/2020).

10. 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 (№A28-3184/2020, №A28-11800/20199, №A28-6335/2020, A28-7110/2020). Обжалуя постановления инспекции о привлечении к административной ответственности, подконтрольные субъекты чаще всего

указывают на малозначительность совершенного правонарушения.

11. Нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги в оборудованном индивидуальным прибором учета коммунального ресурса жилым помещением, находящемся в долевой собственности и при наличии нескольких лицевого счетов.

При отсутствии соглашения между собственниками о порядке оплаты коммунальных ресурсов в таком помещении, плата распределяется в порядке, предусмотренном статьями 210, 249 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, также в издержках по его содержанию и сохранению (А28-6885/2019, А28-91/2019, А28-13869/2019).

12. Оценка протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах при принятии решений о внесении изменений в реестр лицензий Кировской области осуществляется на основании имеющихся документов.

При отсутствии возможности проверки решений собственников в полном объеме (проведения экспертиз подписей собственников, допроса свидетелей, обращения за признанием решения недействительным в суд и другие) объемы проверки решения собственников на ничтожность по признаку отсутствия кворума ограничиваются формальными основаниями, то есть на основании тех данных, которые имеются в распоряжении инспекции (№ А28-17403/2019, А28-17403/2019).

В 2020 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

- ограничено проведение проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей до 31.12.2020 в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- в Приказе Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» изменен перечень информации, подлежащей отражению в заявлении о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (далее – реестр) перечень документов, прилагаемых к заявлению о внесении изменений в реестр, а также порядок внесения изменений в реестр;

- в статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации уточнен порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах,

в частности, установлен порядок проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства; определено, что в 2020 году годовые общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества собственников жилья проводятся в срок до 01.01.2021;

- в статье 157 Жилищного кодекса Российской Федерации изменен порядок начисления платы за коммунальные услуги в случае предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества;

- вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 29.06.2020 № 950 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам совершенствования организации учета электрической энергии», которым внесены изменения в постановление 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», постановление Правительства Российской Федерации 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», постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» в части совершенствования организации учета электрической энергии.
