



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

610020, г. Киров обл., ул. Дерендяева, 23, тел/факс 32-05-88

П Р И К А З

04.03.2025

№ 10/25-09

г. Киров

**Об утверждении Проекта доклада о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области**

В соответствии с пунктом 13 части 3 статьи 46, статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле Российской Федерации», пунктом 20 Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670, пунктом 10 Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702, пунктом 3.6 Положения о региональном государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Кировской области от 18.10.2021 № 550-П, пунктом 3.6 Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Кировской области от 09.11.2021 № 590-П, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Проект доклада о правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Кировской области по региональному государственному жилищному надзору за 2024 год, согласно приложению № 1.

2. Утвердить Проект доклада о правоприменительной практике

государственной жилищной инспекции Кировской области по региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2024 год, согласно приложению № 2.

3. Утвердить Проект доклада о правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Кировской области по государственному контролю (надзору) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности за 2024 год, согласно приложению № 3.

4. Разместить настоящий приказ и приложения к нему на официальном сайте инспекции gji Киров.ru.

5. Обеспечить публичное обсуждение приложений № 1, 2, 3 к настоящему приказу.

6. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

И.о. начальника инспекции



И.О. Гурчева

Доклад
о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области
по региональному государственному жилищному надзору
за 2024 год

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

1.1. В 2024 году по вопросам, относящимся к сфере регионального государственного жилищного надзора, в инспекцию поступило 1 887 обращений, что в 2,3 раза меньше, чем в 2023 (4 453) 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.	38
2.	Правил 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.	10
3.	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, правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	16

4.	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.	33
5.	Требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов.	2
6.	Требований к порядку размещения ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, информации в системе.	0,5
7.	Требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах.	0,5

1.2. Объявлено 4 670 предостережений о недопустимости нарушения требований.

1.3. Проведено 9 профилактических визитов.

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

2.1. Назначено и проведено 568 контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ):

Вид контрольного (надзорного) мероприятия	Количество, шт.
Инспекционный визит	138
Документарная проверка	412
Выездная проверка	18

КНМ проведены в отношении:

Подконтрольные субъекты:	Количество КНМ, шт.	Доля от общего количества КНМ, %
Товарищества собственников жилья	60	11
Товарищества собственников недвижимости	20	4
Жилищно-строительные кооперативы	4	1
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, не имеющих лицензии на осуществление	95	17

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.		
Ресурсоснабжающие организации	317	56
Органы местного самоуправления	0	0
Регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами	16	3
Физических лиц	56	10

2.2. Возбуждено 253 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	45	9,1
Нормативов обеспечения населения коммунальными услугами	7.23	110	22,2
Правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	частям 1-4 статьи 9.23	32	6,5
Законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности	части 4, 12 статьи 9.16	23	4,6
Правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме	части 1, 2 статьи 7.21	1	0,2
Порядка размещения информации в ГИС ЖКХ	части 2 статьи 13.19.2	1	0,2
Невыполнение в срок законного предписания инспекции	часть 1 статьи 19.5	59	11,9
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции, непредставление или несвоевременное представление сведений в инспекцию	части 1, 2 статьи 19.4.1, 19.7	192	43,4
Уклонение от исполнения административного наказания	часть 1 статьи 20.25	9	1,8
ИТОГО		495	

2.2. Выявлено 1 068 нарушений обязательных требований, в отношении которых выдано 222 предписаний. По факту неисполнения выданных предписаний инспекцией возбуждено 59 административных дел.

2.3. Рассмотрено 204 административных дела:

Результаты рассмотрения:	Количество административных дел, шт.	Доля от общего количества рассмотренных дел, %
Признано виновными, назначено наказание в виде административного штрафа	105	51,5
Признано виновными, административный штраф заменен на предупреждение	32	15,7
Признано виновными, освобождено от административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения	27	13,2
Освобождено от административной ответственности в связи с отсутствием события, состава административного правонарушения, по процессуальным нарушениям	40	19,7*

*с учетом судебной практики, обозначенной пунктом 4.6 настоящего доклада.

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	37	18,14%
О признании недействительным ненормативного правового акта, решения инспекции незаконным (в том числе предостережения)	23	0,47%

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, замена на предупреждение	53	88,34%
Отменить решение инспекции в связи с малозначительностью правонарушения	1	1,67%
Признать незаконным и отменить решение инспекции	6	10%

* с учетом дел, рассмотренных в 2024 году, заявления, жалобы контролируемых лиц по которым поступили до 2024 года

3.3 Направлено 7 исковых заявлений о понуждении исполнить требования предписаний, по 5 делам вынесены решения:

Результаты рассмотрения:	Количество, шт.	от количества рассмотренных дел, %
Требования удовлетворены	4	80 %
В удовлетворении требований отказано	1	20%

4. Правоприменительная практика инспекции

Наиболее актуальными вопросами правоприменительной практики в 2024 году оказались вопросы, связанные со следующими нарушениями:

4.1. При рассмотрении дел о признании незаконными и отмене постановлений инспекции, которыми ресурсоснабжающая организация была привлечена к административной ответственности по статье 7.23 КоАП РФ в связи с предоставлением коммунальной услуги по горячему водоснабжению ненадлежащего качества (температура горячей воды менее 60°C) в межотопительный период, Арбитражный суд Кировской области поддержал позицию инспекции и отметил, что ресурсоснабжающая организация (исполнитель коммунальной услуги) привлечена к ответственности за деяние, выразившееся в нарушении нормативного уровня обеспечения потребителей коммунальными услугами (дела №№ А28-255/2024, А28-1222/2024).

4.2. Решением от 25.01.2024 по делу № 12-16/2024 Октябрьский районный суд г. Кирова поддержал выводы инспекции о том, что заместитель главы органа местного самоуправления являлся надлежащим субъектом административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.23 КоАП РФ, выразившегося в предоставлении питьевой воды с нарушением требований законодательства. Решением Кировского областного суда от 03.09.2024 по делу № 77-741/2024, постановлением Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 14.10.2024 по делу № 16-6673/2024 указанное решение было оставлено без изменения.

4.3. В случае передачи собственниками помещений при выборе ими непосредственного управления в качестве способа управления многоквартирным домом (далее – МКД) функций по обслуживанию, содержанию, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений сторонней обслуживающей организации ответственность за нарушение обязательных правил несет такая организация. Такая организация, обслуживая многоквартирный дом и получая от жителей плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, обязано соблюдать требования законодательства, определяющие порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда, вне зависимости от наличия (отсутствия) решения общего собрания собственников МКД. Такие

выводы следуют из решений Арбитражного суда Кировской области по делам №№ А28-522/2024, А28-7228/2024.

4.4. В решении по делу № А28-7016/2024 Арбитражный суд Кировской области отказал в признании недействительным предписания инспекции, которым на ресурсоснабжающую организацию была возложена обязанность обеспечить учет потребляемой тепловой энергии в многоквартирном доме, признанном аварийным, с применением общедомового прибора учета тепловой энергии (далее – ОДПУ ТЭ). В обоснование своего решения суд указал, что ОДПУ ТЭ был установлен в многоквартирном доме до признания его аварийным, предписанием возложена обязанность по принятию мер, направленных на ввод в эксплуатацию уже установленного ОДПУ ТЭ, а не по оснащению МКД ОДПУ ТЭ. ОДПУ ТЭ находится в рабочем состоянии, учитывает объем тепловой энергии, поставленной в многоквартирный дом.

4.5. В рамках существующей схемы горячего водоснабжения бойлер, расположенный в подвале многоквартирного дома, помимо указанного дома также обслуживает 7 соседних домов. Вместе с тем, указанное само по себе не свидетельствует о том, что бойлер не включен в состав общедомового имущества многоквартирного дома, в подвале которого он расположен. К такому выводу пришел Второй арбитражный апелляционный суд по делу № А28-1617/2024 (в настоящее время судебные акты обжалуются в кассационном порядке).

4.6. При рассмотрении дел №№ А28-14474/2021, А28-15200/2021, А28-2441/2022, А28-4459/2022, А28-15197/2021 Арбитражный суд Кировской области и Второй арбитражный апелляционный суд пришли к выводам о том, что СанПиН 1.2.3685-21 не содержит положений о периодах допустимого отключения систем горячего водоснабжения; иные нормативные правовые акты содержат только рекомендуемые сроки отключения горячего водоснабжения в период ежегодных профилактических ремонтов (в межотопительный период). При таких обстоятельствах, несмотря на то, что ресурсоснабжающая организация не приняла меры по согласованию с органом местного самоуправления вывода в ремонт сетей, привлечение ее к административной ответственности за отключение горячего водоснабжения на срок, императивно не ограниченный законом, является недопустимым.

4.7. В делах №№ А28-16584/2023, А28-189/2024, А28-12886/2023 Арбитражный суд Кировской области указал, что установленные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), сроки допустимой продолжительности перерыва горячей воды (более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа подряд) не применимы к случаю проведения ежегодных ремонтных и профилактических работ на централизованных сетях горячего водоснабжения (в межотопительный период).

4.8. При рассмотрении споров, связанных с начислением платы за холодное водоснабжение на полив при отсутствии договора между собственником жилого дома и исполнителем по холодному водоснабжению либо акта о выявлении факта отсутствия у потребителя индивидуального прибора учета, руководствуясь требованиями пункта 49 Правил № 354, инспекция указала на отсутствие оснований для начисления платы за данную услугу.

По мнению инспекции, факт потребления в домовладении, коммунальной услуги по поставке холодной воды при использовании земельного участка не выявлен, оснований для начисления платы за холодное водоснабжение при использовании земельного участка (полив в летнее время) не имелось. Арбитражный суд Кировской области, апелляционная и кассационные инстанции поддержали позицию инспекцию (А28-14581/2023).

4.9 Ресурсоснабжающая организация после поверочных мероприятий привела начисление платы к фактическим показаниям приборов учета, в том числе за период, когда прибор учета был не пригоден для расчетов в связи с истечением срока поверки, полагая, что приборы учета по холодной и горячей воде, установленные в квартире признаны годными к применению, так как представленные свидетельства о поверке фактически опровергают презумпцию технической и коммерческой непригодности индивидуальных приборов учета с истекшим межповерочным интервалом, влекущую необходимость исчисления объема полученного ресурса по нормативу с применением повышающего коэффициента.

С мнением ресурсоснабжающей организации не согласился Арбитражный суд Кировской области, указав в решении по делу № А28-11130/2023 следующее: начисление платы за коммунальные услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению произведено в нарушение в нарушение пункта 42 Правил № 354 .

4.10 Рассматривая спор исполнителя коммунальной услуги и инспекции, суд согласился с мнением инспекции, что для применения понижающего коэффициента при начислении платы за электроснабжение, технический паспорт жилого помещения не является единственным доказательством оборудования такого помещения стационарными электроплитами, электроотопительными и (или) электронагревательными установками, и может быть заменен в случае отсутствия проектной документацией, которой в споре являлся технический план здания (строения) (А28-8634/2024).

5. Правовые позиции высших судов

5.1. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2024 № 305-ЭС23-17695, из содержания которого следует, что в случае выявления в рамках одного контрольного мероприятия нескольких

административных правонарушений, ответственность за которые предусмотрена одной и той же статьей (частью статьи) КоАП РФ административное наказание подлежит назначению с учетом положений части 5 статьи 4.4 КоАП РФ, то есть как за совершение одного административного правонарушения.

5.2. Определения Верховного Суда Российской Федерации от 07.06.2024 №№ 301-ЭС24-3048, 301-ЭС24-236: то обстоятельство, что осмотр был произведен без участия контролируемого лица и без применения видеозаписи, не является безусловным основанием для признания результатов проверки недействительными, при том, что видеозапись в силу положений Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации не является основным и единственным доказательством совершения правонарушения.

5.3. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 18.07.2024 № 39-П: положение части 1.3-3 статьи 32.2 КоАП РФ не соответствует Конституции Российской Федерации, в той мере, в какой оно не предоставляет возможности льготной (в половинном размере) уплаты административного штрафа в случае выявления административного правонарушения в ходе проверки, проведенной органами прокуратуры.

5.4. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.10.2024 № 89-КАД24-2-К7: нормы КоАП РФ не содержат запрета на повторную выдачу (направление) лицом (органом), рассматривающим дело об административном правонарушении, привлеченному к административной ответственности лицу копии постановления об административном правонарушении.

5.5. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12.11.2024 № 51-П, в соответствии с которым до внесения в законодательство изменений при применении пункта 3 части 1 статьи 30.1 КоАП РФ жалоба на не вступившее в законную силу постановление должностного лица по делу об административном правонарушении подлежит рассмотрению судом по месту нахождения органа (должностного лица), вынесшего указанное постановление.

5.6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.10.2024 № 302-ЭС24-10791, из содержания которого следует, что при рассмотрении заявления и документов выявление недостоверности содержащихся в них сведений является основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий.

5.7. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 2, 3 (2024) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2024): Юридическое лицо может быть привлечено к административной ответственности наряду с должностным лицом, если у такого юридического лица имелась возможность для соблюдения законодательных норм и правил,

за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но оно не приняло для этого все зависящие от него меры к их соблюдению.

5.8. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 12.03.2024 № 554-О, из которого следует, что размещение информационной вывески на фасаде многоквартирного дома лицом, эксплуатирующим помещение в данном доме, в рамках Закона Российской Федерации от 07.02.1992 «О защите прав потребителей» и ее эксплуатация на безвозмездной основе не требует принятия соответствующего решения общим собранием собственников. При этом размещение информационной вывески не должно нарушать права и законные интересы других лиц, создавать препятствия пользованию общим имуществом в доме или его надлежащему содержанию.

5.9. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 24.12.2024 № 3421-О, в соответствии с которым обработка персональных данных при отсутствии согласия субъектов персональных данных допускается в случаях, предусмотренных положениями ЖК РФ, закрепляющими обязанность организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, предоставить реестр собственников помещений в этом доме лицу, по инициативе которого созывается общее собрание собственников (часть 3.1 статьи 45), а также право собственников помещений - как являющихся, так и не являющихся членами товарищества - ознакомиться с внутренними документами товарищества, в том числе с реестром его членов (пункт 2 части 3 статьи 143.1).

5.10. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 17.04.2024 № 10-КАД24-4-К6, в соответствии с которым действующие нормативные правовые акты не предоставляют полномочий органам местного самоуправления по установлению предельно допустимого срока отключения систем горячего водоснабжения.

6. Нововведения в законодательстве

В 2024 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

6.1. Федеральным законом от 28.12.2024 № 540-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

6.2. Федеральным законом от 08.08.2024 № 259-ФЗ внесены изменения в часть 2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), устанавливающую, в том числе, размеры государственных пошлин, подлежащих уплате при обращении в суды.

6.3. Часть 1 статьи 30.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в редакции Федерального закона от 29.10.2024 № 364-ФЗ предусматривает возможность подачи жалобы на постановление по делу об административном

правонарушении в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления (ранее этот срок исчислялся в сутках).

6.4. Внесены изменения в статью 7.23 КоАП РФ, ужесточающие административную ответственность за нарушение ресурсоснабжающими организациями режима обеспечения и качества поставляемых коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления населению коммунальных услуг.

6.5. Правила взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.08.2024 № 1055.

6.6. С 01.01.2024 вступила в силу часть 13 статьи 9.16 КоАП РФ, согласно которой предусмотрена ответственность за невыполнение гарантирующими поставщиками электрической энергии, сетевыми организациями обязанности по осуществлению приобретения, установки, замены, допуска в эксплуатацию приборов учета электрической энергии в случаях, предусмотренных законодательством об электроэнергетике

Доклад
о правоприменительной практике
государственной жилищной инспекции Кировской области
по региональному государственному лицензионному контролю
за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами за 2024 год

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

1.1. В 2024 году по вопросам, относящимся к сфере лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в инспекцию поступило 9 420 обращения, что на 13 % больше, чем в 2023 (8 302) 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	45
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»	19
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	14
4.	Требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ)	1
5.	Правила управления многоквартирными домами, в том числе: требований к порядку проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения; требований, предусмотренных к ведению и предоставлению реестра собственников помещений в многоквартирном доме; требований к порядку заключения	11

	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; по фактам наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией; 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	
	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.	10

1.2. Объявлено 1 811 предостережений о недопустимости нарушения требований.

1.3. Проведено 54 профилактических визитов.

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

2.1. Назначено и проведено 1 758 контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ):

Вид контрольного (надзорного) мероприятия	Количество, шт.
Инспекционный визит	1056
Документарная проверка	623
Выездная проверка	79

2.2. Возбуждено 1242 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	735	56
Осуществление предпринимательской деятельности по управлению	часть 3 статьи	41	3

многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований	14.1.3		
Правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	Часть 1 статьи 7.23.3	.6	0,5
Законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности	часть 4 статьи 9.16	4	0,3
Нарушение порядка размещения информации в ГИС ЖКХ	часть 2 статьи 13.19.2	2	0,2
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции Непредставление или несвоевременное представление сведений в инспекцию	части 1, 2 статьи 19.4.1, статья 19.7	267	20
Невыполнение или ненадлежащее выполнение 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	Часть 24 статьи 19.5	95	7
Уклонение от исполнения административного наказания	часть 1 статьи 20.25	159	12
ИТОГО		1309	

2.3 Выявлено 4 744 нарушений обязательных требований, в отношении которых выдано 1 049 предписаний. По факту неисполнения выданных предписаний инспекцией возбуждено 95 административных дел.

По результатам рассмотрения документов и заявлений о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, поступивших в инспекцию в количестве 1 239, инспекцией принято 1 255 решений.

2.4. Рассмотрено 830 административных дел:

Результаты рассмотрения:	Количество административных дел, шт.	Доля от общего количества рассмотренных дел, %
Признано виновными, назначено наказание в виде административного штрафа	498	58,2
Признано виновными, административный штраф заменен на предупреждение	78	9,4
Признано виновными, освобождено от административной ответственности в связи с малозначительностью правонарушения	187	22,5

Освобождено от административной ответственности в связи с отсутствием события, состава административного правонарушения, по процессуальным нарушениям	67	8,1
---	----	-----

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	104	12,53%
О признании недействительным ненормативного правового акта, решения инспекции незаконным (в том числе предостережения, решения по реестру лицензий субъекта Российской Федерации)	51	1,78 %

3.2. Результаты рассмотрения судебных дел*:

3.3.

Результаты рассмотрения:	Количество, шт.	Доля от общего количества дел, %
Отказать в признании незаконным/недействительным решения инспекции, оставить без рассмотрения заявление, замена на предупреждение	123	79,35%
Отменить решение инспекции в связи с малозначительностью правонарушения	13	8,38%
Признать незаконным/недействительным и отменить решение инспекции	15	9,68%

* с учетом дел, рассмотренных в 2024 году, заявления, жалобы лицензиатов по которым поступили до 2024 года.

3.3 Направлено 63 исковых заявления о понуждении исполнить требования предписаний, по 33 делам вынесены решения:

Результаты рассмотрения:	Количество, шт.	Доля от количества рассмотренных дел, %
Требования удовлетворены	31	93,94%
В удовлетворении требований отказано	2	6,06%

4. Правоприменительная практика инспекции

Наиболее актуальными вопросами правоприменительной практики в 2024 году оказались вопросы, связанные со следующими нарушениями:

4.1. Арбитражный суд Кировской области в решении от 08.02.2024 по делу № А28-10972/2023 подтвердил законность принятого инспекцией решения об отказе во внесении изменений в реестр лицензий и отметил, что подпункт «е» пункта 5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденных Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр, содержит указание на полномочия административного органа проверять наличие/отсутствие признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации; обстоятельство поступления в инспекцию обращений собственников помещений в спорном многоквартирном доме (далее – МКД) о несоответствии сведений о принятии собственниками помещений в МКД решения об избрании управляющей организации, а также об участии собственников помещений в общем собрании, в том числе о фальсификации бюллетеней для голосования, заявителем не опровергнуто. При указанных обстоятельствах суд поддержал доводы инспекции со ссылкой на правовую позицию Верховного суда Российской Федерации, изложенную в определении от 16.01.2024 № 307-ЭС23-16472.

4.2. В решении по делу № А28-8671/2023 Арбитражный суд Кировской области отметил, что действующее законодательство, регламентирующее проведение общих собраний собственников, не содержит императивных норм, запрещающих изменение сроков передачи заполненных бюллетеней для голосования. Оснований для вывода о том, что продление сроков проведения собрания нарушило права и законные интересы собственников помещений МКД, не имеется, поскольку продление сроков голосования для предоставления возможности всем собственникам помещений принять участие в общем собрании не создало препятствий в реализации прав и законных интересов.

4.3. При рассмотрении апелляционной жалобы инспекции по делу № А28-6029/2023 Второй арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что спор возник вследствие нарушения заявителем досудебного порядка урегулирования спора, предусмотренного Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», в связи с чем, судебные расходы должны быть отнесены на заявителя независимо от результатов рассмотрения дела. В данном случае по вине заявителя не были достигнуты цели досудебного урегулирования спора – побуждение сторон к мирному урегулированию спора и экономия средств и времени сторон.

4.4. В решении от 13.08.2024 по делу № 12-832/2024 Октябрьский районный суд г. Кирова отклонил доводы управляющей организации о нецелесообразности и невозможности проведения работ по гидравлическим испытаниям, промывке системы отопления МКД в связи с критическим состоянием инженерных систем, поскольку факт установления непригодности тепловых сетей не освобождает лицензиата от надлежащего исполнения услуг по управлению многоквартирным домом. Подготовка МКД к отопительному сезону возложена на управляющую организацию законом. В случае нахождения инженерных систем дома в критическом состоянии, управляющая организация имела возможность инициировать проведение общего собрания с собственниками помещений дома на предмет их капитального ремонта.

4.5. Из решения Арбитражного суда Кировской области по делу № А28-4644/2024 следует, что в случае поступления в управляющую организацию на основании части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) обращения о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме, соблюдение указанных в данной норме условий к форме обращения и лицу, которое вправе обратиться с таким заявлением, а также указание в обращении на то, что реестр запрашивается в целях созыва и организации проведения собрания, является достаточным основанием для предоставления такого реестра. При этом необходимость предоставления каких-либо документов, подтверждающих намерение собственника выступить инициатором проведения общего собрания из буквального толкования вышеприведенных норм, в частности, части 3.1 статьи 45 ЖК РФ, не следует.

4.6. По результатам рассмотрения дела № А28-5472/2024 Арбитражный суд Кировской области отказал в признании недействительным предписания инспекции, согласно которому управляющей организации было необходимо устранить нарушения обязательных требований путем предоставления собственнику реестра собственников помещений в МКД, соответствующего положениям части 3.1 статьи 45 ЖК РФ. В обоснование своего решения суд указал, что внесенные в законодательство о персональных данных и о регистрации недвижимости изменения не повлекли внесения соответствующих изменений в нормы жилищного законодательства, являющееся специальным для участников сложившихся правоотношений, следовательно, указанные нормы права, не освобождают управляющую организацию от исполнения надлежащим образом обязанностей по управлению МКД, возложенных на нее жилищным законодательством и договором управления.

4.7. При рассмотрении дела № А28-15570/2023 Арбитражный суд Кировской области установил, что избранная собственниками управляющая организация направила в адрес действующей управляющей организации уведомление о расторжении договора управления многоквартирным домом. В материалах дела отсутствовали доказательства, подтверждающие, что

собственники помещений в спорном МКД наделили избранную управляющую организацию полномочиями по направлению уведомления о расторжении договора управления, при этом уведомлений о расторжении договора управления, направленных собственниками представлено не было. Таким образом, на дату принятия оспариваемого решения инспекции (08.09.2023) договор управления, заключенный между собственниками и действующей управляющей организацией не прекратил свое действие. На основании изложенного суд поддержал доводы инспекции и отказал в удовлетворении требований о признании незаконным отказа инспекции во внесении изменений в реестр лицензий.

4.8. При рассмотрении дела № А28-4022/2024 суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что договор управления, заключенный по результатам открытого конкурса, не подлежит продлению на основании части 6 статьи 162 ЖК РФ. Закрепление в ЖК РФ различных вариантов по определению управляющей организации в многоквартирном доме, а также возможность продления срока действия договоров управления на срок не более трех месяцев с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, с одной стороны направлены на недопущение нарушений прав жителей на управление многоквартирным домом, с другой – препятствуют ситуациям бессрочного управления многоквартирным домом выбранной по результатам конкурса управляющей компанией, стимулируют собственников к принятию решения. Также в этом же деле со ссылкой на положения части 1 статьи 95 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» суды согласились с доводами инспекции и признали обоснованным требование предписания в части необходимости представления отчета о выполнении мероприятий, предусмотренных предписанием, с приложением подтверждающих документов.

4.9. Получение определения уполномоченным на то представителем управляющей организации по доверенности свидетельствует о надлежащем извещении полномочного представителя общества о времени и месте рассмотрения дела. Презюмируется, что при реализации полномочий, предоставленных доверенностью, представитель действует добросовестно, и полномочие на получение от имени общества документов будет реализовано. К таким выводам пришел Второй арбитражный апелляционный суд, отменяя решение суда первой инстанции по делу № А28-1620/2024 и отказывая управляющей организации в удовлетворении требований о признании незаконным и отмене постановления инспекции.

4.10. При рассмотрении дела № 16-7243/2024 Шестой кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов нижестоящих инстанций об отсутствии состава административного правонарушения, указав, что из примечания к статье 2.4 КоАП РФ следует, что руководители организаций, осуществляющих полномочия единоличных исполнительных

органов других организаций, несут административную ответственность как должностные лица только в случае совершения административных правонарушений, перечисленных в данной норме. Часть 24 статьи 19.5 КоАП РФ не поименована в данном перечне статей. Кроме того, в статье 19.5 КоАП РФ не указано, что для целей настоящей статьи под должностным лицом понимается лицо, являющееся руководителем организации, осуществляющей полномочия единоличных исполнительных органов других организаций. При указанных обстоятельствах привлечение в качестве должностного лица, являющегося руководителем организации, осуществляющей полномочия единоличных исполнительных органов других организаций, за неисполнение предписания законодательством не предусмотрено. К аналогичным выводам пришел Нововятский районный суд г. Кирова в делах №№ 12-285/2024, 12-282/2024 применительно к частям 2, 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

4.11. В деле № А28-11378/2022 Арбитражный суд Кировской области отклонил доводы управляющей организации о необходимости устранения нарушений путем проведения капитального ремонта и отметил, что общество, осуществляя управление МКД, не может быть освобождено от выполнения обязательств по надлежащему содержанию общего имущества и выполнению работ и оказанию услуг, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома. Обратный подход свидетельствует о том, что, однажды зафиксировав в акте необходимость проведения капитального ремонта общего имущества, управляющая компания, получающая от жителей денежные средства за выполнение работ по содержанию и обслуживанию имущества дома, не выполняла бы в течение длительного периода времени никаких работ до проведения капитального ремонта, что явно противоречит целям и принципам управления жилым домом, условиям договора управления и закону.

4.12. Отказ инспекции по мотиву нарушения нормативно установленного срока для подачи заявления о продлении срока действия лицензии несоразмерно ограничивает правоспособность юридического лица, поскольку препятствует осуществлению определенного вида деятельности, для осуществления которого создано общество, такое ограничение прав и законных интересов общества не является необходимой мерой защиты экономических интересов Российской Федерации, прав и законных интересов потребителей и иных лиц. К такому выводу пришел Арбитражный суд Кировской области в решении по делу № А28-6400/2023.

4.13. Условие о сроке действия договора управления, противоречащее положениям пункта 1 части 5 статьи 162 ЖК РФ, не подлежит применению, отдельное оспаривание такого условия не требуется, поскольку применяется нормативное регулирование договора управления в части минимального срока, на который может быть заключен такой договор. К такому выводу пришел Арбитражный суд Кировской области при рассмотрении дела о

признании недействительным решения инспекции об отказе во внесении изменений в реестр лицензий (дело № А28-9780/2023).

4.14. Рассматривая дело № А28-10342/2023, Арбитражный суд Кировской области пришел к выводу о том, что 4 очередь строительства МКД является частью единого объекта недвижимого имущества (данного МКД). К данному выводу суд пришел на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости, технического плана, а также с учетом того факта, многоквартирный дом и 4 очередь строительства дома расположены на одном земельном участке, имеют один адрес и общее назначение. При этом суд отметил, что наличие в 4 очереди отдельных инженерных сетей и подача в них коммунальных ресурсов само по себе не свидетельствует, что 4 очередь является самостоятельным объектом гражданских прав и жилищных правоотношений.

4.15. При рассмотрении спора между инспекцией и управляющей организацией, в части предъявления платы за фактически выполненные работы за содержание общего имущества в МКД управляющей организацией после исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является неправомерным, суд поддержал инспекцию, указав, что инспекция при проведении проверки пришла к обоснованному выводу о том, что доначислением платы за содержание жилого помещения собственникам (нанимателям) помещений за июль 2023 года управляющей компанией нарушены положения статьи 44 ЖК РФ и пункта 17 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. (А28-14150/2023).

4.16. Рассматривая спор по вопросу начисления платы за содержание жилого помещения, Арбитражный поддержал позицию инспекции, указав, что у инспекции имелись достаточные основания для выдачи обществу предписания. Начисление платы за содержание жилого помещения собственникам (нанимателям) помещений исходя из размера платы, утвержденного органом местного самоуправления, произведено управляющей организацией в нарушение требований, установленных статьями 44–48, части 7 статьи 156, части 4 статьи 158 ЖК РФ. Аргументы заявителя о соблюдении данных требований отклонены судом как основанные на неверном толковании действующего законодательства в совокупности с неверной оценкой фактических обстоятельств дела, поскольку с учетом буквального толкования пункта 4.2 договора управления Общество вправе применить размер платы за содержание жилого помещения, установленный органом местного самоуправления, только при условии отсутствия решения общего собрания собственников по данному вопросу. В

рассматриваемом случае такое решение собранием собственников было принято и оформлено протоколом (А28-2898/2024).

4.17. Принимая решение о признании предписания инспекции недействительным, Арбитражный суд Кировской области указал следующее: осуществление лицензируемой деятельности по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД не связано с выполнением сторонними организациями подрядных работ на основании договоров по озеленению и благоустройству придомовой территории, поскольку названные подрядные работы не отражены в договоре управления и не входят в состав минимального перечня работ, которые обязана выполнять управляющая организация (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290), нарушение требований части 2 статьи 162 ЖК РФ не допущено, вывод должностного лица Инспекции об обратном является необоснованным, а также должностное лицо, выдавшее спорное предписание, не наделено соответствующими полномочиями.

Апелляционная коллегия не согласилась с мнением арбитражного суда первой инстанции, отменив решение первой инстанции (А28-9051/2024).

4.18 Инспекцией, на основании поступившего обращения гражданина, проведена проверка, в результате которой установлено, что коммунальная услуга по горячему водоснабжению в соответствующую квартиру МКД не предоставляется. Управляющей организации выдано предписание: предоставить коммунальную услугу по горячему водоснабжению в соответствии с установленными требованиями законодательства.

В связи с неисполнением указанного требования инспекция обратилась в суд с требованием к управляющей организации об исполнении предписания.

Доводы ответчика сводились к тому, что при существующей системе теплоснабжения техническая возможность предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению отсутствует.

Суды первой и апелляционной инстанции поддержали позицию инспекции, пришли к выводу о том, что разрешение на ввод в эксплуатацию дома подтверждает его соответствие техническим условиям на подключение дома к коммунальным сетям для оказания услуг, в том числе по горячему водоснабжению (Кировский областной суд дело № 33-6230/2024).

5. Правовые позиции высших судов

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

5.1. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.01.2024 № 307-ЭС23-16472: данным определением было отменено постановление суда кассационной инстанции, в соответствии с которым заявления собственников (о неучастии в общем собрании) носят лишь

информационный характер, не являются безусловными доказательствами, опровергающими достоверность и юридическую силу иных документов, и признал незаконным распоряжение органа государственного жилищного надзора об отказе во внесении изменений в реестр лицензий. Верховный суд опроверг выводы суда кассационной инстанции и отметил, что отказ жилищной инспекции был правомерен. В данном случае жилищная инспекция не определяет юридическую судьбу решения общего собрания собственников помещений в МКД, а согласно пункту 6 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденных Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр (далее – Порядок № 938/пр), проверяет заявление и документы, представленные заявителем, на предмет соответствия условиям, предусмотренным подпунктами «а» – «е» пункта 5 этого Порядка.

5.2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15.05.2024 № 308-ЭС23-19828, из содержания которого следует, что орган жилищного надзора в рамках рассмотрения заявления в соответствии с Порядком № 938/пр, вправе анализировать протокол общего собрания на предмет наличия признаков ничтожности. Наличие таких признаков является основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий субъекта.

5.3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2024 № 305-ЭС23-17695, в соответствии с которым в случае выявления в рамках одного контрольного мероприятия нескольких административных правонарушений, ответственность за которые предусмотрена одной и той же статьей (частью статьи) КоАП РФ административное наказание подлежит назначению с учетом положений части 5 статьи 4.4 КоАП РФ, то есть как за совершение одного административного правонарушения.

5.4. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 18.04.2024 № 19-П, которым признаны взаимосвязанные часть 10 статьи 162 и часть 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) не противоречащими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они предполагают, что на управляющую организацию, не передавшую техническую документацию и другие связанные с управлением многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, новому субъекту управления, возлагается обязанность продолжить управление многоквартирным домом после прекращения договора управления таким домом в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у другой управляющей организации либо до наступления иных обстоятельств, определенных частью 3 статьи 200 ЖК РФ.

5.5. Определения Верховного Суда Российской Федерации от 07.06.2024 №№ 301-ЭС24-3048, 301-ЭС24-236: то обстоятельство, что осмотр был произведен без участия контролируемого лица и без применения

видеозаписи, не является безусловным основанием для признания результатов проверки недействительными, при том, что видеозапись в силу положений Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации не является основным и единственным доказательством совершения правонарушения.

5.6. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 18.07.2024 № 39-П: положение части 1.3-3 статьи 32.2 КоАП РФ не соответствует Конституции Российской Федерации, в той мере, в какой оно не предоставляет возможности льготной (в половинном размере) уплаты административного штрафа в случае выявления административного правонарушения в ходе проверки, проведенной органами прокуратуры.

5.7. Кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 16.10.2024 № 89-КАД24-2-К7: нормы КоАП РФ не содержат запрета на повторную выдачу (направление) лицом (органом), рассматривающим дело об административном правонарушении, привлеченному к административной ответственности лицу копии постановления об административном правонарушении.

5.8. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12.11.2024 № 51-П, в соответствии с которым до внесения в законодательство изменений при применении пункта 3 части 1 статьи 30.1 КоАП РФ жалоба на не вступившее в законную силу постановление должностного лица по делу об административном правонарушении подлежит рассмотрению судом по месту нахождения органа (должностного лица), вынесшего указанное постановление.

5.9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 10.10.2024 № 302-ЭС24-10791, из содержания которого следует, что при рассмотрении в рамках Порядка № 938/пр заявления и документов выявление недостоверности содержащихся в них сведений является основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий.

5.10. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 2, 3 (2024) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.11.2024): Юридическое лицо может быть привлечено к административной ответственности наряду с должностным лицом, если у такого юридического лица имелась возможность для соблюдения законодательных норм и правил, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но оно не приняло для этого все зависящие от него меры к их соблюдению.

5.11. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 12.03.2024 № 554-О, из которого следует, что размещение информационной вывески на фасаде многоквартирного дома лицом, эксплуатирующим помещение в данном доме, в рамках Закона Российской Федерации от 07.02.1992 «О защите прав потребителей» и ее эксплуатация на безвозмездной основе не требует принятия соответствующего решения

общим собранием собственников. При этом размещение информационной вывески не должно нарушать права и законные интересы других лиц, создавать препятствия пользованию общим имуществом в доме или его надлежащему содержанию.

5.12. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 24.12.2024 № 3421-О, в соответствии с которым обработка персональных данных при отсутствии согласия субъектов персональных данных допускается в случаях, предусмотренных положениями ЖК РФ, закрепляющими обязанность организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, предоставить реестр собственников помещений в этом доме лицу, по инициативе которого созывается общее собрание собственников (часть 3.1 статьи 45).

6. Нововведения в законодательстве

В 2024 году в действующее законодательство внесены следующие существенные изменения:

6.1. Федеральным законом от 28.12.2024 № 540-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

6.2. Федеральным законом от 08.08.2024 № 259-ФЗ внесены изменения в часть 2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), устанавливающую, в том числе, размеры государственных пошлин, подлежащих уплате при обращении в суды.

6.3. Часть 1 статьи 30.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в редакции Федерального закона от 29.10.2024 № 364-ФЗ предусматривает возможность подачи жалобы на постановление по делу об административном правонарушении в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления (ранее этот срок исчислялся в сутках).

6.4. Правила взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.08.2024 № 1055.

Приложение № 3

к приказу от 04.03.2025 № 10/25-ср

Доклад

о правоприменительной практике государственной жилищной инспекции Кировской области по государственному контролю (надзору) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности за 2024 год

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

В 2024 году по вопросам нарушения сроков, проведения капитального ремонта, качества проведенного капитального ремонта поступило 1450 обращений, это на 51% больше, чем в 2023 году.

Обращения поступили по вопросам, связанным с нарушением следующих обязательных требований, распределились следующим образом.

№ п/п	Тематика обращений	От общего количества обращений, %
1.	О проведении капитального ремонта многоквартирных домов (о сроках и качестве проводимого капитального ремонта, о качестве проведенных работ в рамках гарантийных обязательств)	60
2.	О соблюдении сроков региональной программы капитального ремонта	30
3.	О выставлении платежных документов по взносам на капитальный ремонт	10

1.2. Проведен 1 профилактический визит в отношении некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Кировской области» (далее – Фонд).

1.3. Объявлено 83 предостережения о недопустимости нарушения требований.

2. Анализ контрольной (надзорной) деятельности инспекции

2.1. Назначено и проведено 264 контрольных (надзорных) мероприятий (далее – КНМ):

Вид контрольного (надзорного) мероприятия	Количество, шт.
Выездная проверка	18
Документарная проверка	114
Выездное обследование	131
Наблюдение за соблюдением требований	1

2.2. Выявлено 263 нарушения обязательных требований, в отношении которых выдано 179 предписаний.

2.3. Участие в качестве специалистов в проверках в отношении Фонда, назначенных прокуратурой.

2.4. Проведение КНМ в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности» (далее – Правила № 1702), Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.5. Участие в комиссии для установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства Кировской области от 08.04.2023 № 172-П «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»).

2.6. Участие в комиссии по установлению факта (отсутствия факта) воспрепятствования оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства Кировской области от 07.05.2018 № 210-П «Об утверждении порядков, связанных с воспрепятствованием оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»).

2.7. Осуществление мониторинга исполнения Фондом краткосрочной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

2.8. Проведение мероприятий, предусмотренных статьей 172 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.9. Возбуждено 140 дел об административных правонарушениях:

Виды нарушений:	Статья КоАП РФ	Количество протоколов, шт.
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции в отношении Фонда	часть 1 статьи 19.4.1	29
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции в отношении должностного лица Фонда	часть 1 статьи 19.4.1	17
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции, повлекшее невозможность проведения или завершения проверки в отношении Фонда	Часть 2 статьи 19.4.1	5
Воспрепятствование законной деятельности должностного лица инспекции, повлекшее невозможность проведения или завершения проверки в отношении должностного лица	Часть 2 статьи 19.4.1	6
Невыполнение в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства в отношении Фонда	часть 1 статьи 19.5	48
Невыполнение в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства в отношении должностного лица Фонда	часть 1 статьи 19.5	35

3. Судебная практика

Направлено 25 исковых заявления о понуждении исполнить требования предписаний, по 12 делам вынесены решения:

Результаты рассмотрения:	Количество, шт.	от количества рассмотренных дел, %
Требования удовлетворены	12	100 %
В удовлетворении требований отказано	0	0 %

4. Правоприменительная практика инспекции

4.1. Мировым судьей вынесено постановление о прекращении производства по делу в связи с отсутствием состава об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в связи с отсутствием у Фонда реальной возможности для исполнения предписания в установленный срок.

Суд апелляционной инстанции опроверг выводы мирового судьи, указав следующее. Обязанность инспекции выдать предписание об устранении выявленных нарушений в 30-дневный срок прямо предусмотрена пунктом 37 Правил № 1702

Данная обязанность не свидетельствует о наличии запрета инспекции в последующем, при наличии объективных причин, продлить срок устранения нарушений по мотивированному ходатайству лица, на которого возложена соответствующая обязанность. В свою очередь, отказ инспекции в продлении срока исполнения предписания может являться самостоятельным предметом оспаривания в суде.

Кроме того, согласно части 6 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

При этом в силу прямого указания в законе ответственность регионального оператора возникает за действия (бездействие) третьих лиц, не являющихся стороной обязательства, возникающего между региональным оператором и собственниками помещений при организации проведения капитального ремонта общего имущества дома (Дело № 12-408/2024).

4.2. В силу подпунктов «б», «г», «д», «з» п. 6 Правил № 1702 предметом контроля (надзора) является соблюдение региональным оператором требований к обеспечению проведения капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и конкретизированные в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта; к контролю качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения

работ по капитальному ремонту подрядными организациями и соответствия таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации; к качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в течение не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ; к обеспечению подготовки задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовки проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждению проектной документации и обеспечению ее качества и соответствия требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.

Анализируя представленные доказательства в их совокупности, суд пришел к выводу, что указанные обязанности региональным оператором не исполняются, предписание инспекции в установленный срок не исполнено.

Таким образом, поскольку инспекцией приняты исчерпывающие меры административного воздействия на Фонд с целью устранения выявленных в ходе проверки нарушений, исковые требования подлежат удовлетворению, так как ответчиком не принято надлежащих мер по контролю за проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, что влечет нарушение прав собственников помещений в указанном доме на благоприятные условия проживания (Дело №№ 2-6214/2024, 2-6178/2024, 2-5488/2024).