



ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОД ЧЕРЕПОВЕЦ
М Э Р И Я
УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

09.03.2023 № 04/01-18-27

Об утверждении доклада по
правоприменительной практике
при осуществлении регионального
государственного лицензионного
контроля за осуществлением
предпринимательской деятельности по
управлению многоквартирными домами в
2022 году

В соответствии с Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 31.07.2021 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Положением о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Вологодской области от 20.12.2021 № 1469:

1. Утвердить Доклад по правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в 2022 году (прилагается).

2. Заместителю начальника отдела муниципального контроля управления по развитию городских территорий мэрии города Соколовой Р.И. обеспечить размещение доклада по правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в 2022 году на официальном сайте мэрии города Череповца в сети «Интернет».

Заместитель начальника
управления по развитию городских
территорий мэрии города,
начальник отдела муниципального контроля

И.О. Пронина

ДОКЛАД
ПО ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ ЗА
ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО
УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В 2022 ГОДУ

Общие положения

Обобщение правоприменительной практики в рамках реализации полномочий по региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль) за 2022 год подготовлено во исполнение пункта 13 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Закон № 248-ФЗ) за период с 01.03.2022 по 31.12.2022, поскольку контроль за соблюдением требований жилищного законодательства в рамках лицензионного контроля с учетом положений указанного Федерального закона осуществлялся с 01.03.2022.

Контрольным органом, осуществляющим лицензионный контроль, является мэрия города в лице отдела муниципального контроля управления по развитию городских территорий мэрии города (далее - Контрольный орган). Доклад содержит результаты обобщения правоприменительной практики путем сбора и анализа данных о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах, а также анализа поступивших в адрес Контрольного органа обращений.

Лицензионный контроль осуществляется в соответствии с Положением о лицензировании такой деятельности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее Положение № 1110), и Положением о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Вологодской области от 20.12.2021 № 1469 (далее – Положение № 1469) в отношении контролируемых лиц.

Предметом лицензионного контроля является соблюдение юридическими лицами независимо от организационно-правовой формы, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - контролируемые лица), лицензионных требований, установленных статьей 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и Положением № 1110.

Объектами лицензионного контроля являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц.

Целями обобщения и анализа правоприменительной практики являются:

- обеспечение единства практики применения федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, иных нормативных документов, обязательность применения которых установлена законодательством Российской Федерации;

- обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов;
- совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих, избыточных обязательных требований и контрольных функций;
- повышение результативности и эффективности контрольной деятельности;
- выработка путей по минимизации причинения вреда охраняемым законом ценностям при оптимальном использовании материальных и финансовых трудовых затрат.

Контрольная деятельность

При осуществлении лицензионного контроля Контрольным органом осуществлялся надзор за соблюдением лицензиатом:

- а) требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ;
- б) требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ;
- в) исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;
- г) требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ;
- д) требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 ЖК РФ;
- е) требований, предусмотренных пунктами 1-6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ.

К грубым нарушениям лицензионных требований относятся:

а) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 Положения № 1110, повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда;

б) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 Положения № 1110, в части непроведения лицензиатом испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах;

в) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 Положения № 1110, в части незаключения в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в соответствии с требованиями, установленными Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов в соответствии с требованиями, установленными Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах», за исключением случая выполнения работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов, управляющими организациями самостоятельно в соответствии с требованиями, установленными Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскала-

торов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

г) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 Положения № 1110, в части незаключения лицензиатом в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

д) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 Положения № 1110, в части наличия 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, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом;

е) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 Положения № 1110, в части отказа от передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), принявшим на себя обязательства по управлению многоквартирным домом управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме, либо уклонение от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования указанным лицам, либо нарушение предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования;

ж) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «г» пункта 3 Положения № 1110, в части прекращения лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом в течение 3 дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением осуществления такой деятельности в соответствии с положениями части 3 статьи 200 ЖК РФ;

з) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 Положения № 1110, в части нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности

по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила 416).

Наиболее распространенные случаи нарушения обязательных требований

В 2022 году в Контрольный орган в рамках лицензионного контроля поступило 1454 обращения. Количество обращений граждан по отношению к аналогичному периоду 2021 года уменьшилось на 22,9 % (период 2021 - 1886; период 2022 - 1454). Из сравнительного анализа рассматриваемых обращений граждан следует, что большинство из них содержат основания для проведения профилактических либо контрольных мероприятий.

По результатам рассмотрения обращений Контрольным органом в рамках лицензионного контроля в период с 01.03.2022 по 31.12.2022 проведено 93 контрольных мероприятия, из которых 47 составили мероприятия с взаимодействием с Контролируемыми лицами. По результатам проведения 10 контрольных мероприятий нарушения не выявлены либо устранены в ходе их проведения.

В Государственную жилищную инспекцию Вологодской области с целью рассмотрения вопроса о составлении протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных ч.ч. 2,3 ст. 14.1.3 КоАП РФ, направлено 23 материала. По результатам рассмотрения материалов Государственной жилищной инспекцией Вологодской области составлено и направлено в суд для назначения административного наказания 20 протоколов об административном правонарушении.

К наиболее распространенным случаям нарушения обязательных требований в указанный период можно отнести несоблюдение обязательных требований, предусмотренных ч. 1, 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 № 170 (далее – Правила № 170), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 № 354 (далее – Правила № 354), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Так, в рамках контроля за соблюдением обязательных требований, установленных Правилами № 170 в ходе проведения контрольных мероприятий с взаимодействием, были выявлены следующие случаи нарушений:

- несоблюдение требований к содержанию трубопроводов и отопительных приборов (пункты 5.2.16, 5.2.21, 5.2.22. Правил № 170)
- несоблюдение требований к содержанию стыковых соединений панелей, стен здания (4.2.1.1., 4.2.1.7 Правил № 170)
- несоблюдение требований к содержанию и эксплуатации кровли, чердачных помещений, вентиляционных устройств, воздухоотводов, системы водоотвода, водоотводных воронок (4.6.1.1., 4.6.1.28, 4.6.3.5, 4.6.4.5., 5.7.9. Правил № 170)
- невыполнение лицензиатом мероприятий по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (4.10.2.1. Правил № 170)
- нарушение предъявляемых требований к отделке фасадов (п. 4.2.3.3. Правил № 170)
- нарушение требований, предусмотренных п.5.3.2., 5.3.4. Правил № 170, к содержанию и эксплуатации системы горячего водоснабжения
- несоблюдение требований к содержанию лестничных клеток и входных крылец, предусмотренных пунктами 3.2.2, 3.2.8, 4.8.1., 4.8.2., 4.8.4., 4.8.10., 4.8.14. Правил № 170, в частности нарушение нормативного температурно-влажностного режима, санитарного состояния лестничных клеток, ненадлежащее состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, требований к окраске лестничных клеток, неисправное состояние

лестниц , входных крылец;

- нарушение требований к содержанию и эксплуатации подвальных помещений, в частности необеспечение температурно-влажностного режима помещений подвалов и технических подполий, защиты помещений от проникновения грызунов, несвоевременное проведение дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях;

- нарушение требований, предусмотренных п. 4.1.1., 4.1.3., 4.1.9., 4.1.15, 4.10.2.2. Правил № 170, в части содержания фундаментов;

- несоблюдение требований, предусмотренных п. 5.8.3. Правил № 170, к содержанию системы водопровода и канализации;

- несоблюдение требований, предусмотренных п. 4.7.1., 4.7.2. Правил № 170, к содержанию оконных заполнений и дверных проемов;

- несоблюдение требований, предусмотренных п. 5.6.1., 5.6.2. Правил № 170, к содержанию и эксплуатации электрооборудования жилых зданий;

- несоблюдение установленных п. 2.6.5. Правил № 170 требований к подготовке жилых зданий к отопительному периоду (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка).

Помимо перечисленных нарушений Контрольным органом в ходе проведения контрольных мероприятий выявлены факты некачественного предоставления населению коммунальных услуг, а также нарушений порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги.

Основными причинами типовых нарушений обязательных требований являются:

- незнание контролируемыми лицами обязательных, лицензионных требований;

- оптимизация контролируемыми лицами расходов (экономия денежных средств) с целью извлечения максимальной прибыли;

- правовой нигилизм контролируемых лиц;

- низкая личная ответственность контролируемых лиц.

Подводя итог вышесказанному, управляющим организациям в рамках осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами необходимо более ответственно подходить к взятым на себя обязательствам и неукоснительно соблюдать законодательство Российской Федерации.

Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, независимая оценка соблюдения обязательных требований

В соответствии с Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с 1 марта по региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на 2022 год, утвержденной приказом Государственной жилищной инспекции Вологодской области от 20.12.2021 № 129, в 2022 году Контрольным органом реализованы мероприятия по профилактике правонарушений в поднадзорной сфере, в том числе:

- а) на официальном сайте мэрии города Череповца в сети «Интернет» опубликованы и поддерживаются в актуальном состоянии:

- перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении лицензионного контроля (<https://mayor.cherinfo.ru/1765>);

- тексты нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках лицензионного контроля и привлечения к административной ответственности в результате осуществления такого контроля;

- руководства по соблюдению обязательных требований;

б) при проведении контрольных мероприятий уполномоченными должностными лицами Контрольного органа Контролируемым лицам разъяснялись обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении контрольных мероприятий, порядок проведения контрольного мероприятия, права и обязанности подконтрольного субъекта и уполномоченных должностных лиц Контрольного органа;

в) на официальном сайте мэрии города Череповца в сети «Интернет» размещены:

- доклад о лицензионном контроле за 2021 год;

- доклад, содержащий результат обобщения правоприменительной практики в 2021 году;

д) объявлено 377 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

е) консультирование (ведется на постоянной основе).

Обзор судебной практики об оспаривании решений Контрольного органа

Дело № А13-13150/2021 о признании недействительным предписания контрольного органа.

В связи с предъявлением управляющей компанией платы за холодную воду на содержание общего имущества МКД потребителям за предшествующий расчетный период, не соответствующей фактическому истекшему расчетному периоду, что является нарушением п. 69 Правил № 354, п. 3 Положения № 1110, Обществу выдано предписание, согласно которому лицензиату надлежало в срок до 01.09.2021 устранить выявленные нарушения путем выдачи пользователям помещений МКД корректировочных платежных документов за период с февраля по апрель 2021 года с начислениями за соответствующие расчетные периоды. Помимо того, Обществу предписано привести и обеспечить в дальнейшем порядок расчета платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению на СОИ в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Общество, не согласившись с выводами Контрольного органа и обратилось в Арбитражный суд Вологодской области с заявлением о признании предписания недействительным. Как указывало Общество, ресурсоснабжающей организацией выставляются счета-фактуры на оплату коммунальных ресурсов, потребленных на содержание общего имущества в МКД, позднее формирования управляющей компанией платежных документов за истекший месяц, в связи с чем плата за холодную воду на содержание общего имущества МКД потребителям выставляется за предшествующий расчетный период, не соответствующий фактическому истекшему расчетному периоду.

В рамках рассмотрения дела судом установлено следующее.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Согласно части 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Порядок расчета платы за коммунальные услуги регламентируется Правилами № 354. Требования к содержанию платежного документа определены в пункте 69 Правил № 354. При

этом перечень подлежащей размещению в платежном документе информации является исчерпывающим.

Как резюмировал суд, указание в платежном документе расчетного периода, не соответствующего фактическому истекшему расчетному периоду, а также объемов видов коммунальных услуг за более ранний (предыдущий) период, не соответствующих объемам, затраченным в истекшем расчетном периоде, является нарушением лицензионных требований и вводит потребителя в заблуждение относительно получения достоверной информации о фактически потребленных коммунальных услугах в конкретном расчетном периоде.

Таким образом, суд первой инстанции отказал Обществу в удовлетворении заявленных требований, установив отсутствие совокупности предусмотренных статьей 201 АПК РФ оснований для признания оспариваемого предписания недействительным. Общество с таким решением не согласилось и обратилось с апелляционной жалобой, в которой просило решение суда отменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В свою очередь, апелляционная инстанция согласилась с обжалуемым решением суда. Как отметила коллегия, доводы общества о наличии в платежных документах за спорные периоды указания на то, что применительно к начислениям за содержание общего имущества МКД расчетным является не период, за который выставлен платежный документ, а предшествовавший ему период, сами по себе не свидетельствуют о соблюдении заявителем требований к содержанию платежного документа. Выставляя потребителям платежные документы с указанием платы за холодную воду на содержание общего имущества МКД, общество должно соблюдать требования Правил № 354. Сообразно с положениями данных Правил содержание платежного документа не обусловлено моментом получения управляющей компанией счета от ресурсоснабжающей организации. Фактических объективных препятствий к соблюдению установленных требований к платежным документам в материалах дела не усматривается.

Приведение платежных документов в соответствие с установленными требованиями не выходит за пределы обязательств общества в рамках исполнения договора управления МКД. Вопреки доводам жалобы, каких-либо обязанностей, исполнение которых влечет для заявителя необоснованные убытки, оспариваемым предписанием на общество не возложено.

Арбитражным судом также рассмотрены дела № А13-13573/2021, № А13-13761/2021 о признании недействительными предписаний, выданных в отношении других лицензиатов в связи с идентичными нарушениями управляющими организациями пункта 69 № 354, пункта 3 Положения № 1110, а именно предъявлением платы за коммунальные услуги потребителям за предшествующий расчетный период, не соответствующий фактическому истекшему расчетному периоду. Судом отказано заявителям в удовлетворении требований по основаниям, аналогичным в рассмотренном выше деле № А13-13150/2021.

Дело № А13-12972/2021 о признании недействительным предписания контрольного органа.

В ходе проверки Контрольным органом выявлены нарушения лицензионных требований, выразившиеся в следующем:

- на отдельных участках крыльца входа (ступени, верхняя площадка) присутствует разрушение и отслоение облицовочной плитки (нарушение требований частей 1, 2.3 статьи 161, части 2 статьи 162 ЖК РФ, пункта 3 Положения № 1110, пункта 4.8.4 Правил № 170, пункта 9 Минимального перечня;

- на полотнах входного металлического дверного блока присутствует частичное разрушение окрасочного слоя (нарушение требований частей 1, 2.3 статьи 161, части 2 статьи 162 ЖК РФ, пункта 3 Положения № 1110, пункта 4.7.2 Правил № 170;

- на отдельных участках стен в подъезде (лестничная клетка, этажные площадки) с тамбура по третий этаж выявлены дефекты в виде частичных загрязнений, незначительных повреждений окрасочного слоя (царапин, сколов, отслоений) (нарушение требований частей 1,

2.3 статьи 161, части 2 статьи 162 ЖК РФ, пункта 3 Положения № 1110, пунктов 3.2.2, 3.2.8 Правил №170, пункта 11 Минимального перечня.

В связи с выявленными нарушениями Обществу выдано предписание, которым вменены обязанности выполнить мероприятия по устранению выявленных нарушений в срок не позднее 09.08.2021. Общество не согласилось с предписанием и обратилось в арбитражный суд с заявлением об его отмене.

Как указал суд в своем решении, предписание Контрольного органа соответствует положениям ЖК РФ. Сам по себе довод заявителя о возникновении выявленных мэрий недостатков вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщиком и наличия у заявителя права потребовать исполнение обязательств по устранению допущенных нарушений не указывает на наличие оснований для удовлетворения требований, поскольку не устраняет установленные законодательством и договором управления обязанности управляющей компании по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии. Довод заявителя о том, что оспариваемое предписание выдано без учета установленной периодичности проведения текущих ремонтов в жилых домах также не нашел подтверждения в ходе судебного разбирательства; заявитель не доказал нарушение оспариваемым предписанием прав и законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Дело № А13-14703/2021 о признании незаконным решения Контрольного органа

Во исполнение своих обязательств как теплоснабжающей организации и требований Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 261-ФЗ) заявитель произвел мероприятия по оснащению многоквартирных домов общедомовыми приборами учета.

В адрес управляющих организаций обществом направлены все необходимые документы (рабочие (технические) проекты и паспорта на приборы учета), проекты договоров на обслуживание узлов учета тепловой энергии, вместе с тем, вышеуказанные управляющие компании не приняли на баланс приборы учета и не вернули подписанные договоры заявителю.

В связи с вышеизложенным общество направило в Контрольный орган жалобу, в которой указано что вышеперечисленными управляющими компаниями нарушаются лицензионные требования, а именно не выполняются мероприятия по эксплуатации ОДПУ (отказ в принятии на баланс, отказ в проведении своевременного технического обслуживания, снятии и передаче показаний), просило привлечь их к ответственности.

Контрольный орган, рассмотрев обращение общества, направило письмо, в котором указало, что отказ в приеме на баланс узла учета тепловой энергии не свидетельствует о нарушении обязательных требований и к предмету лицензионного контроля не относится, поскольку ОДПУ, установленный ресурсоснабжающей организацией в многоквартирном доме (далее – МКД), в соответствии с Законом № 261-ФЗ является имуществом собственников помещений МКД, управляющая организация не может принимать на свой баланс ОДПУ многоквартирного дома.

Поскольку, как указал в письме Контрольный орган, обращение не содержит указаний на конкретные факты нарушений по снятию и передаче показаний узлов учета тепловой энергии, отсутствуют жалобы жителей многоквартирных домов по указанному вопросу, а также не указаны конкретные факты нарушений обязательных требований в части ненадлежащего содержания управляющими организациями общего имущества, у органа лицензионного контроля отсутствуют основания для принятия мер реагирования в рамках компетенции.

Не согласившись с данным ответом, заявитель обратился в Арбитражный суд Вологодской области с требованием о признании его недействительным.

В рамках рассмотрения дела судом установлено следующее.

Согласно части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают

надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами (часть 1 статьи 161 ЖК РФ).

Подпунктом «д» пункта 4 Правил № 416 определено, что управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением указанных в данной норме стандартов, к числу которых относится организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; заключение договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

Требования к содержанию общего имущества предусмотрены Правилами № 491. Согласно пункту 6 Правил № 491 в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Пунктом 10 Правил № 491 предусмотрено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем, в том числе, соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с подпунктами «и» и «к» пункта 11 Правил № 491 содержание общего имущества включает в себя, в том числе, проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий; обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

Как указал суд, ОДПУ входит в состав общего имущества многоквартирного дома в силу закона, а у управляющей организации отсутствует обязанность по принятию общедомовых приборов учета на баланс. При этом способ обслуживания приборов учета определяется управляющими организациями самостоятельно. При этом заключение управляющими организациями договоров на обслуживание ОДПУ с теплоснабжающей организацией не является для них обязательным. Управляющие организации также не имеют обязанность по предоставлению в теплоснабжающую организацию документального подтверждения осуществления технического обслуживания ОДПУ.

Отказывая Обществу в удовлетворении заявления, суд отметил следующее. Поскольку жалоба Общества не содержала конкретной информации о допускаемых перечисленными в жалобе управляющими организациями нарушениях лицензионных требований при управлении многоквартирными домами, у Контрольного органа не имелось законных оснований для проведения в отношении вышеуказанных управляющих организаций внеплановых мероприятий лицензионного контроля. Кроме того, полномочием на составление протокола по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, в силу пункта 69 части 2 статьи 28.3 КоАП РФ, обладают должностные лица органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор, Контрольный орган такими полномочиями не наделено.

Данные выводы суда были поддержаны и в апелляционной инстанции, которая также отказала Обществу в удовлетворении заявленных требований.

Дело № А13-1128/2022 о признании недействительным предписания контрольного органа.

По результатам проверки Контрольным органом выявлены нарушения обществом требований, предусмотренных статьей 161 ЖК РФ, подпунктов «а», «б» пункта 3 Положения № 1110, пункта 24 «а(1) Правил № 491, пункта 6 раздела II Правил № 354, о чем составлен акт проверки.

В ходе проверки установлено, что Обществом при переходе дома на прямые платежи не была передана соответствующая документация и необходимая информация в ресурсоснабжающую организацию для обеспечения порядка расчета платы за отопление в многоквартирном доме, исходя из показаний ОДПУ с учетом установленных в помещении МКД распределителей. По результатам проверки выдано предписание об устранении выявленных нарушений. Обществу для исполнения предписания в срок до 31.01.2022 необходимо привести техническую документацию в многоквартирном доме № 9 по улице Леднева в соответствие с законодательством; организовать передачу соответствующей документации и информации, необходимой для начисления платы за коммунальную услугу по отоплению с учетом оснащения жилых помещений многоквартирного дома № 9 по улице Леднева распределителями тепловой энергии, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (распределителей), технических характеристиках, годе установки, фактах замены или поверки, датах последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний, в ресурсоснабжающую организацию.

Общество не согласилось с предписанием и обратилось в арбитражный суд с заявленными требованиями. В обоснование предъявленных требований Общество указало, что не является исполнителем услуги по теплоснабжению. Распределители тепловой энергии не являются приборами индивидуального учета тепловой энергии. Данные устройства установлены застройщиком многоквартирного дома и переданы по акту приема-передачи дольщикам/покупателям. Общество не обязано заниматься обслуживанием вышеуказанных приборов учета и передавать сведения по ним в ресурсоснабжающую организацию.

В силу пункта 1 части 11 статьи 161 ЖК РФ в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ управляющая организация обязана предоставлять ресурсоснабжающей организации информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений в данном доме управляющей организации) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

Частью 1 указанной статьи 157.2 ЖК РФ к таким случаям отнесена ситуация принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией.

Согласно пункту 6 Правил № 354 в обязанности управляющих организаций, при переходе собственников на прямые договоры, входит предоставление ресурсоснабжающим организациям, приступающим к предоставлению коммунальной услуги, собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в случаях, предусмотренных подпунктами «е» и «ж» пункта 17 Правил № 354, сведений, необходимых для начисления платы за коммунальные услуги.

Такие сведения должны включать в себя, среди прочего, сведения о наличии и типе установленных в жилых помещениях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), сроках поверки заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, дате опломбирования приборов учета, на основании показаний которых производится расчет платы за коммунальные услуги, а также их показания за 12 расчетных периодов, предшествующих дате предоставления таких сведений.

Как указал в своем решении суд, в силу названных норм в обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при переходе ресурсоснабжающих организаций на прямые договоры с гражданами - потребителями вменяется предоставление ресурсоснабжающим организациям информации о наличии и типе распределителей, установленных в МКД, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), сроках поверки и лице, осуществлявшем поверку, дате опломбирования. Индивидуальные приборы учета тепловой энергии и распределители тепловой энергии являются различными техническими устройствами, как по принципу их действия, так и способу установки. Распределители тепла не являются средствами измерения, но относятся к приборам учета тепловой энергии, поскольку определяют долю потребления тепла одним из помещений МКД на основании показаний общедомового счетчика тепловой энергии и фиксируют значение расхода тепловой энергии по каждому радиатору отопления помещений.

На момент выдачи предписания все жилые помещения указанного МКД переданы собственникам квартир по актам приема-передачи с вручением собственникам оригиналов документов на распределители тепловой энергии, установленные в жилых помещениях. Опломбирование распределителей обществом не производилось. Распределители тепловой энергии в эксплуатацию не вводились, показания этих устройств не снимались, их проверка не проводилась. Для расчета платы за тепловую энергию показания распределителей не учитывались.

По мнению суда, отсутствие показаний распределителей МКД (отсутствие ввода устройств в эксплуатацию, сведений об их опломбировании) свидетельствует о том, что в рассматриваемом МКД помещения считаются необорудованными распределителями.

При этом законодательство, как уточнил суд, предусматривает не только установку, но и обязательный ввод приборов учета в эксплуатацию, а также регламентирует распределение прав и обязанностей между потребителем и исполнителем коммунальной услуги по отоплению.

В силу подпункта «г» пункта 34 Правил № 354 потребитель обязан в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, требованиям раздела VII настоящих Правил и прошедшие поверку.

В отношении МКД обязанность обеспечить ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена возлагается Правилами № 354 на собственников этих помещений.

Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем, в том числе на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю (пункт 81).

Исполнитель коммунальной услуги по отоплению для расчетов за услуги должен использовать показания ОДПУ тепловой энергии с учетом доли объема потребления коммунальной услуги по отоплению, приходящейся на отдельное жилое или нежилое помещение, определенной распределителем, только после ввода таких приборов учета в эксплуатацию по обращению собственников помещений.

Учитывая вышеприведенные положения Правил № 354 и обстоятельства передачи застройщиком распределителей и документации собственникам помещений, теплоснабжающая компания, как полагает суд, имеет предусмотренные данным нормативным актом полномочия по получению таких сведений при обращении собственников помещений с соответствующей заявкой на ввод распределителя в эксплуатацию, приложение к которой предполагает представление всех необходимых сведений. Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале указываются в сопроводительных документах, например в паспорте прибора учета (пункт 80 Правил № 354).

Как следует из материалов дела, сведения о распределителях обществу застройщиком и собственниками помещений МКД не передавались. Паспорта распределителей переданы застройщиком непосредственно собственникам помещений.

Как указал суд, исходя из буквального толкования смысла положений статьи 161 ЖК РФ, управляющая организации обязана предоставлять сведения о распределителях лишь при их наличии, то есть в случае, если такие сведения ранее были ей переданы. При отсутствии информации о дате и месте установки (введения в эксплуатацию) распределителей в жилых помещениях МКД, у общества в силу закона не имеется как обязанности по ее истребованию у собственников жилых помещений, так и соответствующих полномочий, в отличие от исполнителя указанной услуги. В рассматриваемой ситуации управляющая организация исходит из существующей в ее распоряжении информации и не обязана представлять отсутствующие сведения. Общество все имеющиеся у него сведения о системе отопления и собственниках помещений МКД представило ресурсоснабжающей организации. При этом ресурсоснабжающая организация не обращалась к обществу с запросом о передаче документации и сведений по распределителям. Доказательства обращения собственников помещений МКД к обществу с заявками о введении в эксплуатацию распределителей, их проверке, не представлено.

Судом принято решение об удовлетворении требований общества о признании недействительным предписания. Апелляционной инстанцией решение суда оставлено без изменения, апелляционная жалоба Контрольного органа – без удовлетворения.

В 2022 количество обжалований решений Контрольного органа в судебном порядке по сравнению с 2021 годом увеличилось на 25% (в 2021 - 6, в 2022 - 8). Доля решений, принятых судами, подтверждающих правомерность действий инспекции, в отчетном периоде составила 85%. (6 из 7).