

**ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ГОРОД ЧЕРЕПОВЕЦ**

**МЭРИЯ**

**УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | № |  |

Об утверждении доклада по

правоприменительной практике

при осуществлении регионального

государственного лицензионного

контроля за осуществлением

предпринимательской деятельности

по управлению многоквартирными

домами в 2024 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 2024 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 2024 году на [официальном сайте](http://www.mayor.cherinfo.ru) мэрии города Череповца в сети «Интернет».

Заместитель начальника

управления по развитию городских

территорий мэрии города,

начальник отдела муниципального контроля А.С. Любчак

Приложение к распоряжению от

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

ДОКЛАД

ПО ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ

РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО

УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В 2024 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 2024 год подготовлено во исполнение пункта 13 части 3 статьи 46, статьи 47 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 01.01.2024 по 31.12.2024.

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 пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 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 трудозатрат.

**Контрольная деятельность**

При осуществлении лицензионного контроля Контрольным органом осуществлялся контроль 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;

ж) требований, предусмотренных подпунктом «а» пункта 11 и пунктом 12 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.20213 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

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 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»;

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 непрекращения 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);

и) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «д» пункта 3 Положения № 1110, в части несоблюдения лицензиатом требований, предусмотренных подпунктом «а» пункта 11 и пунктом 12 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.20213 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

**Наиболее распространенные случаи нарушения обязательных требований**

В 2024 году в Контрольный орган в рамках лицензионного контроля поступило 2098 обращений. Количество обращений граждан по отношению к аналогичному периоду 2023 года увеличилось на 16,5 % (период 2023 - 1800; период 2024 - 2098). 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 проведено 313 контрольных мероприятия, из которых 39 составили мероприятия с взаимодействием с Контролируемыми лицами. По результатам проведения 89 контрольных мероприятий нарушения не выявлены либо устранены в ходе их проведения.

В Главное управление государственного жилищного надзора Вологодской области (до 01.11.2024 именовалось Государственная жилищная инспекция Вологодской области) с целью рассмотрения вопроса о составлении протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, направлено 27 материалов. По результатам рассмотрения материалов Главным управлением государственного жилищного надзора Вологодской области составлено и направлено в суд для назначения административного наказания 27 протоколов об административном правонарушении, в связи с чем управляющие компании и должностные лица привлечены судом к административной ответственности в виде назначения административных штрафов в общей сумме 2 475 000,00 рублей и 3 предупреждений.

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).

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 при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на 2024 год, утвержденной приказом Государственной жилищной инспекции Вологодской области от 18.12.2023 № 20, в 2024 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://35cherepovets.gosuslugi.ru/ofitsialno/kontrol-i-nadzor/litsenzionnyy-kontrol/);

- тексты нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках лицензионного контроля, и привлечение 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 2023 год;

- доклад, содержащий результат обобщения правоприменительной практики в 2023 году;

д) объявлено 414 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований;

е) консультирование (ведется на постоянной основе).

**Обзор судебной практики об оспаривании решений Контрольного органа**

Дело № А13-12320/2023 о признании недействительными предостережений от 08.09.2023 №1266/01-18-7/225, от 13.09.2023 № 52/ЗМБ/2023/229

По результатам рассмотрения коллективного обращения собственников (жителей) МКД № 68 по ул. Юбилейной в отношении ООО УК «Гефест» объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований от 08.09.2023 № 1266/01-18-07/225 в связи с наличием сведений о включении в плату за жилое помещение № 61 МКД № 68 по улице Юбилейной в городе Череповце за июль 2023 года дополнительной услуги (аварийно-ремонтные работы на газопроводе) при отсутствии решения собрания собственников помещений МКД, что приводит к нарушению обязательных требований, предусмотренных частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

По результатам контрольного мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом в виде наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) путем сбора и анализа данных об объекте контроля, находящихся в распоряжении контрольного органа и данных, содержащихся в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), в отношении ООО УК «Гефест» объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований от 13.09.2023 №52/ЗМБ/2023/229 в связи с тем, что установлены сведения о включении в плату за жилые помещения № №1-85 (за исключением жилого помещения № 61) МКД № 68 по улице Юбилейной в городе Череповце за июль 2023 года дополнительной услуги (аварийно-ремонтные работы на газопроводе) в отсутствие решения собрания собственников помещений МКД

Компания не согласилась с предостережениями и обратилась в арбитражный суд с заявленными требованиями

В обоснование требований общество указало, что непредвиденные расходы по ремонту участка газопровода многоквартирного дома не входят в минимальный перечень работ и услуг, носят аварийный характер и должны быть дополнительно компенсированы управляющей организации собственниками помещений в МКД, поэтому предъявление компанией к оплате таких расходов является правомерным.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований к предмету спора, АО «Газпром газораспределение Вологда» пояснило, что работы по отключению МКД от газоснабжения, замене поврежденного участка газопровода и последующему вводу его в эксплуатацию с возобновлением подачи газа в сеть газопотребления МКД выполнены обществом как специализированной организацией в целях обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового газового оборудования по договору подряда, поскольку спорные работы не входят в перечень выполняемых работ и оказываемых услуг по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования МКД

При рассмотрении дела арбитражный суд установил следующее.

По аварийной заявке Трифоновой М.А. по факту механического повреждения газопровода по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Юбилейная, д.68, между подъездами №4 и №5 специалистами АО «Газпром газораспределение Вологда» проведен осмотр и составлен акт визуального и измерительного контроля от 25.05.2023 №586, по результатам обследования общество пришло к заключению, что выявленные повреждения участка газопровода не позволяют обеспечить безопасную эксплуатацию газопровода низкого давления в соответствии с установленными требованиями, в связи с чем выдало директору ООО УК «Гефест» предписание от 26.05.2023 с требованием заменить поврежденный участок газопровода.

На основании договора подряда, заключенного между АО «Газпром газораспределение Вологда» и ООО УК «Гефест», обществом выполнены работы по ремонту газопровода и повторному пуску газа сети газопотребления на общую сумму 163 714 руб. 00 коп. Работы оплачены компанией в полном объеме. В связи с этим в платежных документах за июль 2023 года компания предъявила собственникам помещений в МКД к оплате в качестве дополнительных услуг стоимость аварийно-ремонтных работ на газопроводе, распределив понесенные ею расходы пропорционально доле собственности.

В соответствии с положениями части 1 статьи 157, части 2 статьи 154 ЖК РФ, пунктов 28, 29, 29(1) Правил № 491 граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, которая для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

Расходы на содержание общего имущества, включаемые в плату за содержание жилого помещения, определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и включают в том числе: расходы на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения.

Таким образом, расходы на содержание ВДГО для собственников помещений в МКД включаются в плату за содержание жилого помещения. Взимание с собственников расходов управляющей организации в ином порядке законодательством не предусмотрено.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Юбилейная, д.68 утвержден тариф на содержание жилого помещения в размере 16 руб. 98 коп. с 1 кв.м общей площади собственников помещения в многоквартирном доме (протокол от 09.11.2018 №2). Этим же решением утвержден перечень (план) работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Доказательств утверждения размера платы с учетом дополнительных расходов управляющей организации в установленном жилищным законодательством порядке заявителем не представлено. В связи с этим контрольный орган обоснованно пришел к выводу о наличии оснований для объявления предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

При этом по своему содержанию предостережения носят профилактический характер, за их неисполнение действующим законодательством не установлена административная, иная ответственность, оспариваемые предостережения силой принудительного исполнения не обладает, иных правовых последствий за его неисполнение не предусмотрено, поэтому предостережениями не могут быть нарушены права и законные интересы заявителя

В удовлетворении требований обществу о признании недействительным предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований отказано.

Апелляционной инстанцией решение суда оставлено без изменения, апелляционная жалоба ООО УК «Гефест» – без удовлетворения.

2. Дело № А13-1264/2024 о признании недействительным предписания от 24.01.2024 № 6/РЛ-2024

На основании решения о проведении инспекционного визита от 19.01.2024 № 4/РЛ-2024 в отношении ООО «Монтклер» проведен внеплановый инспекционный визит в рамках государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом № 17 по улице Маяковская города Череповца с целью проверки фактов, изложенных в обращении гражданина.

В ходе инспекционного визита установлено нарушение установленных обязательных требований, по результатам которого ООО «Монтклер» выдано предписание от 24.01.2024 № 6/РЛ-2024 об устранении выявленных нарушений.

Общество не согласилось с указанным предписанием и обратилось в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

В соответствии с договором управления от 29.07.2010, заключенным с собственниками помещений многоквартирного дома, общество приняло на себя обязательства по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту имущества в жилом доме.

При рассмотрении дела суд сделал вывод, что работы, указанные в предписании, относятся к работам по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Ссылка общества на неправомерность предписания в связи с тем, что необходимость выполнения работ, направленных на содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с приложением к договору управления многоквартирным домом в установленные периоды выполняется управляющей компанией, отклонена судом.

Таким образом, в удовлетворении требований обществу о признании недействительным предписания отказано.

3. Дело № А13-1155/2024 о признании недействительным предписания от 19.01.2024 № 2/РЛ-2024

На основании решения о проведении инспекционного визита от 18.01.2024 в отношении ООО «Маяковская» проведен внеплановый инспекционный визит в рамках государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом № 3 по улице Мира города Череповца с целью проверки фактов, изложенных в обращении гражданина.

В ходе инспекционного визита установлено нарушение требований Минимального перечня № 290 и Правил № 170, в связи с чем обществу выдано предписание.

ООО «Маяковская» обратилось с иском в суд о признании предписания недействительным.

В обоснование предъявленных требований общество указало на несоответствие предписания Минимальному перечню № 290, а также сослалось, что в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом заявитель выполняет только определенные работы, которые указаны в приложении к договору и с периодичностью, указанной в договоре.

В силу части 1.1 статьи 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ в круг обязанностей управляющей организации входят услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за 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 (часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ).

В силу пункта 7 части 1 статьи 193 ЖК РФ одним из лицензионных требований является соблюдение лицензиатом требований, установленных Правительством Российской Федерации.

Ссылка общества на неправомерность предписания в связи с тем, что необходимость выполнения работ, направленных на содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с приложением к договору управления многоквартирным домом в установленные периоды выполняется управляющей компанией, отклонена судом.

В соответствии с договором управления, заключенным с собственниками помещений многоквартирного дома, общество приняло на себя обязательства по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества указанного дома.

Согласно Минимальному перечню № 290 работы, указанные в предписании, относятся к работам по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

По смыслу статьи 158 ЖК РФ в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

В свою очередь требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами № 170, в которых перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Таким образом, в удовлетворении требований обществу о признании недействительным предписания отказано.

4. Дело № А13-1127/2024 о признании недействительным предписания от 22.01.2024 № 4/РЛ-2024

На основании решения о проведении инспекционного визита от 19.01.2024 № 6/РЛ-2024 в отношении ООО «Маяковская» проведен внеплановый инспекционный визит в рамках государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом № 5 по улице Устюженская города Череповца с целью проверки фактов, изложенных в обращении гражданина.

В ходе инспекционного визита установлено нарушение требований Минимального перечня № 290, Правил № 170, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 354, в связи с чем обществу выдано предписание.

Общество не согласилось с предписанием и обратилось в арбитражный суд с требованием о признании указанного ненормативно-правового акта недействительным.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ 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.

В силу части 1.1 статьи 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за 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 (часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ).

По смыслу статьи 158 ЖК РФ в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

В свою очередь требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами № 170, в которых перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Ссылка ООО «Маяковская» на неисполнимость предписания в установленные сроки судом отклонена. Таким образом, в удовлетворении требований обществу о признании недействительным предписания отказано.

В 2024 количество обжалований решений Контрольного органа в судебном порядке по сравнению с 2023 годом увеличилось на 100 % (в 2023 - 2, в 2024 - 4).

Доля решений, принятых судами и подтверждающих правомерность действий Контрольного органа, в отчетном периоде составила 100%.