



СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ИВГОСЖИЛИНСПЕКЦИЯ)

153000, г. Иваново, ул. Театральная, д. 16, тел.: (4932) 41-05-61
E-mail: ivgzi@ivanovoobl.ru, сайт: gzi.ivanovoobl.ru

ПРИКАЗ

10 марта 2025 года

№ 35

Об утверждении обобщенной правоприменительной практики Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области за 2024 год

В соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», в целях профилактики причинения вреда (ущерба) охраняемым законным ценностям **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемую обобщенную правоприменительную практику Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области за 2024 год (далее - правоприменительная практика).

2. Начальнику отдела юридического обеспечения и административного производства Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области разместить правоприменительную практику на официальном сайте Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Исполняющий обязанности начальника
Службы государственной жилищной инспекции
Ивановской области - главного государственного
жилищного инспектора Ивановской области

Н.А. Кондакова

Приложение к приказу Службы
государственной жилищной инспекции
Ивановской области от 10.03.2025 № 35

Обобщенная правоприменительная практика
Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области за 2024 год

1. Общие положения

Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области (далее - Служба) осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и в рамках полномочий, определенных Положением о Службе государственной жилищной инспекции Ивановской области, утвержденным постановлением Правительства Ивановской области от 18.09.2013 № 374-п.

Основными задачами Службы является реализация функций государства по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений различными органами, организациями и гражданами требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, а также требований к использованию и сохранности жилищного фонда.

Целью деятельности Службы является повышение эффективности государственного контроля (надзора) за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг.

2. Проведение контрольно-надзорных мероприятий
при осуществлении государственного жилищного надзора (контроля)
и лицензионного контроля

Региональный государственный жилищный контроль (надзор) осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 248-ФЗ, общими требованиями к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670, Правилами 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, утвержденными постановлением

Правительства Российской Федерации от 28.09.2022 № 1702 (далее - Правила № 1702), Положением о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) в Ивановской области, утвержденным постановлением Правительства Ивановской области от 13.12.2021 № 608-п.

Региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами проводится в соответствии с Федеральным законом № 248-ФЗ, Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, Положением о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Ивановской области, утвержденным постановлением Правительства Ивановской области от 27.12.2021 № 695-п.

При осуществлении видов контроля в 2024 году, за исключением контроля, проведенного в соответствии с Правилами № 1702, Служба руководствовалась также постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336).

В рамках регионального государственного жилищного надзора в 2024 году инспекторами Службы проведено 343 контрольных (надзорных) мероприятия (далее - КНМ) из них:

- плановых КНМ - 1;
- внеплановых КНМ - 342.

Плановое КНМ проведено Службой в соответствии с пунктом 14 Правил № 1702 на предмет соблюдения некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ивановской области» требований, установленных пунктом 6 Правил № 1702. По результатам планового КНМ выявлены нарушения подпунктов «б», «л» пункта 6 Правил № 1702, 21 нарушение положений ЖК РФ, выдано предписание об устранении выявленных нарушений.

По результатам внеплановых КНМ выявлено 686 нарушений обязательных требований, из них:

- нарушения правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда - 140;
- некачественное предоставление населению коммунальных услуг - 27;
- нарушения требований законодательства о раскрытии информации - 87;
- нарушения порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги - 53;
- нарушения правил управления многоквартирными домами - 107;
- нарушения правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования - 5;

невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица) - 68;

по факту выявления грубых нарушений - 4;

нарушений положений ЖК РФ - 176;

иных нарушений обязательных требований - 19.

Выдано 1176 исполнительных документов по нарушениям в жилищной сфере, из них: актов - 345; рекомендаций - 30; предписаний - 248; заключений - 92; определений - 246; протоколов - 150; иных - 65.

В рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в 2024 году инспекторами Службы проведено 1036 внеплановых КНМ.

По результатам указанных КНМ выявлено 3321 нарушение обязательных требований, из них:

нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда - 726;

некачественное предоставление населению коммунальных услуг - 30;

нарушений требований законодательства о раскрытии информации - 138;

нарушений порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги - 40;

нарушений правил управления многоквартирными домами - 677;

правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования - 19;

осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии - 1;

осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований - 771;

невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица) - 313;

по факту выявления грубых нарушений - 12;

нарушений положений ЖК РФ - 535;

иных нарушений обязательных требований - 19.

Выдано 3459 исполнительных документов по нарушениям в жилищной сфере, из них: актов - 1078; рекомендаций - 90; предписаний - 861; заключений - 39; определений - 228; протоколов - 833; иных - 330.

За 12 месяцев 2024 года Службой рассмотрено 572 административных дела, 445 административных протоколов были направлены мировым судьям для рассмотрения по подсудности.

В рамках профилактики нарушений обязательных требований Службой осуществлены следующие мероприятия:

консультирование - 3;

объявление предостережения - 267;

обобщение правоприменительной практики.

3. Деятельность Службы по рассмотрению обращений граждан

Основу системной работы Службы по осуществлению контроля за исполнением обязательных требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг составляет работа с обращениями граждан.

Рассмотрение обращений Службой осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

В 2024 году в адрес Службы поступило 22 950 письменных обращений граждан и юридических лиц.

Анализ тематики обращений показывает, что преобладающее количество обращений затрагивают вопросы содержания и эксплуатации жилищного фонда - самая актуальная тема обращений. Также можно выделить жалобы граждан на неудовлетворительную работу управляющих организаций в части содержания многоквартирных домов (необходимость проведения работ по ремонту кровли, фасадов, инженерных коммуникаций, систем отопления и водоснабжения, ремонту в подъездах, некачественная уборка в подъездах и т.д.), на не предоставление (некачественное) предоставление коммунальных услуг населению.

На втором месте по количеству составляют обращения по порядку расчета платежей за ЖКУ.

Отдельный блок вопросов касается споров непосредственно между собственниками помещений в многоквартирных домах (перепланировка, переустройство, захват мест общего пользования, затопление), проверки законности тех или иных действий организаций и граждан, разъяснений правового характера, в частности законность общих собраний собственников по выбору или смене управляющей организации, заключении договоров управления многоквартирными домами и т.д.

В процентном соотношении к общему количеству рассмотренных жалоб статистические данные выглядят следующим образом.

30% - по качеству предоставляемых коммунальных услуг;

30% - это обращения, касающиеся содержания общего имущества многоквартирных домов, их технического состояния;

29% - обращения по начислению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

5% - по выбору способа управления многоквартирным домом, размещение информации в ГИС ЖКХ и другим вопросам;

5% - по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

4. Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

В 2024 году Службой продолжена работа по предоставлению государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

За отчетный период предоставлено 12 лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в отношении 2 юридических лиц внесены изменения, прекращено действие 21 лицензии.

На 1 января 2025 года на территории области действует 212 лицензиатов, в управлении которых находится 5721 многоквартирный дом.

Служба продолжает работу по организации и хранению решений и протоколов общих собраний собственников многоквартирных домов региона. Так за истекший период 2024 года в Службу поступило 2414 протоколов общих собраний собственников в многоквартирных домах, 30 протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме направлено в полицию с целью проверки их на предмет фальсификации.

5. Административно-судебная практика

В 2024 году в рамках полномочий, установленных статьей 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ), рассмотрено 572 дела об административных правонарушениях, в том числе, возбужденных органами прокуратуры.

Всего за период 2024 года Службой наложено административных штрафов на общую сумму 29 409 100,00 рублей.

Анализируя указанные показатели, необходимо отметить следующее.

Должностными лицами инспекции при рассмотрении дел об административных правонарушениях, возбужденных в отношении юридических лиц, их должностных лиц, ИП, граждан, при выборе меры ответственности (штраф, предупреждение, устное замечание) учитываются: тяжесть допущенных нарушений обязательных (лицензионных) требований, их потенциальная опасность для жизни и здоровья граждан, их имущества; повторность совершения правонарушения. При назначении наказания в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства при наличии оснований назначается наказание в размере ниже минимального, применяются положения статьи 4.1.1 КоАП РФ о замене административного наказания в виде административного штрафа на предупреждение, а так же положения статьи 2.9 КоАП РФ, регламентирующие возможность освобождения от административной ответственности при малозначительности административного правонарушения.

В отчетный период Служба обеспечила участие в более 1000 судебных заседаниях при рассмотрении судами административных и гражданских дел в установленной сфере деятельности Службы.

За 2024 год Службой подготовлено и направлено в суды Ивановской области 374 исковых заявления, из которых отказано в удовлетворении по 6 искам, включая апелляционную и кассационную инстанции.

71 гражданское дело прекращено в связи с отказом Службы от иска, по причине добровольного удовлетворения исковых требований ответчиком.

В 2024 году Арбитражным судом Ивановской области с участием Службы, в том числе, когда Служба выступала в процессе в качестве третьего лица, было рассмотрено 76 дел, из которых по 72 делам Служба выступала в качестве ответчика.

Из указанного количества дел, зарегистрированных в 2024 году, 6 дел находятся в производстве суда и до настоящего времени по ним не принято решение, по 46 делам в удовлетворении требований отказано, 18 заявлений подконтрольных лиц удовлетворено.

При рассмотрении судебных дел Арбитражным судом Ивановской области отменено 5 постановлений должностных лиц, что составляет 0,9% от общего количества вынесенных Службой постановлений о привлечении к административной ответственности.

За 2024 год проведено 1379 контрольно-надзорных мероприятий, из них Арбитражным судом Ивановской области отменено 13 предписаний, что составляет 0,9% от общего количества контрольно-надзорных мероприятий за указанный период.

Состав рассмотренных Службой дел об административных правонарушениях распределился следующим образом:

	Статья КоАП РФ	Количество рассмотренных Службой дел об административных правонарушениях	Админ. наказание с примен. штрафа	Админ. наказание в виде предупреждения	Освобождение от админ. наказания (устное замечание)	Прекращение админ. производства
1.	Ст. 9.23 КоАП РФ Нарушение правка обеспечения безопасного использования и содержания ВДГО и ВКГО	9	8	1	0	0
2.	Ст. 7.23 ч. 1 КоАП РФ Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами	41	23	8	1	9
3.	Ст. 7.23 ч. 2 КоАП РФ Нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов	0	0	0	0	0
4.	Ст. 7.22 КоАП РФ Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений	86	39	38	1	8
5.	Ст. 14.1.3 ч. 2 КоАП РФ Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований	412	188	161	41	22
6.	Ст. 7.23.3 ч. 1 КоАП РФ Нарушение права осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	3	0	2	1	0
7.	Ст. 7.21 ч. 1 КоАП РФ Порча жилых помещений или порча их оборудования либо использование жилых помещений не по назначению	1	0	0	0	1
8.	Ст. 7.21 ч. 2 КоАП РФ Нарушение правит пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме	14	11	2	1	0
9.	Ст. 14.1.3 ч. 3 КоАП РФ Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований	4	1	2	0	1
10.	Ст. 6.24 КоАП РФ Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака, потребления никотиносодержащей продукции или использования калянов на отдельных территориях, в помещениях и на объектах	1	1	0	0	0
11.	Ст. 13.19.2 ч. 2 КоАП РФ Неразмещение информации в соответствии с законодательством РФ в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства	1	1	0	0	0

6. Отдельные выводы судов по результатам обжалования подконтрольными субъектами предписаний, протоколов и постановлений Службы

Служба обратилась в суд с иском к ООО УК Кохомская управляющая организация о возложении обязанности устранить нарушения в содержании общего имущества многоквартирного дома.

Решением Ивановского районного суда Ивановской области от 13.04.2024 по делу № 2- 913/2024 исковые требования были удовлетворены.

Ответчик не согласился с принятым решением.

Суд апелляционной инстанции, оставляя решение Ивановского районного суда ивановской области без изменения, жалобу управляющей организации без удовлетворения, указал следующее.

Оспаривая выводы суда, в апелляционной жалобе ответчик указывает на то, что вывод суда первой инстанции о наличии у управляющей организации обязанности в короткие сроки провести текущий ремонт всех подъездов многоквартирного дома, независимо от того, собрано ли достаточное количество денежных средств для проведения такого ремонта, противоречит действующему жилищному законодательству, денежные средства для ремонта подъездов многоквартирного дома (далее - МКД), дополнительных работ в подъездах МКД в целях устранения выявленных Службой недостатков работ в течение трех месяцев у апеллянта отсутствуют.

Указанные доводы были предметом в суде первой инстанции, и им дана правовая оценка. Как верно отмечено судом первой инстанции, отсутствие денежных средств не освобождает от исполнения обязанностей, возложенных на него как на управляющую организацию по управлению указанным многоквартирным домом жилищным законодательством.

Ссылки на постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», которым установлена периодичность текущего ремонта 5 лет, являются необоснованными, доказательств того, что в подъездах дома производились работы менее пяти лет назад, не представлено.

Не могут служить основанием к отмене обжалуемого решения и доводы апелляционной жалобы об отсутствии обязанности проведения текущего ремонта без соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Действительно, в соответствии с п.18 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2016 № 491, а также п.4.1 ч.2 ст.44 Жилищного кодекса Российской Федерации текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений.

Между тем предписание Службы не оспорено, незаконным не признано, в связи с чем указанные в предписании работы по ремонту дома должны были выполняться обществом независимо от решения общего собрания. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, и Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, не устанавливают возможности отказа в устранении либо длительного переноса срока устранения таких дефектов на основании решения собственников помещений дома и носят императивный характер. Иной подход привел бы к блокированию решениями общего собрания исполнения обязательных требований по обеспечению нормативно установленного уровня содержания общего имущества дома. Общее собрание, реализуя предусмотренные в п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ полномочия, вправе принимать решения о текущем ремонте общего имущества в доме в части, не урегулированной положениями названных актов.

Служба обратилась в суд с иском к ООО «Гарант-Сервис» о возложении обязанности устранить нарушения в содержании общего имущества многоквартирного дома.

Решением Октябрьского районного суда г. Иваново от 02.09.2024 по делу № 2-180/2024 исковые требования удовлетворены частично; на ООО «Гарант-Сервис» возложена обязанность в течение 2 месяцев со дня вступления решения в законную силу устранить нарушения в содержании общего имущества многоквартирного дома, а именно: устранить деформации и неплотное прилегание козырька над крыльцом подъезда, устранить повреждения деревянного пола в коридоре подъезда, устранить повреждения штукатурки в коридорах подъездов; в удовлетворении оставшейся части исковых требований отказано.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с учетом оценки представленных сторонами доказательств и установленных по делу обстоятельств, руководствуясь положениями статей 20, 39, 161-161 ЖК РФ, постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее - Правила № 491), постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Правила № 170), постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее - Минимальный перечень № 290), постановления Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», пришел к выводу, что ООО «Гарант-Сервис» обязано соблюдать общеобязательные требования по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД). Ответчик как обслуживающая организация спорного МКД не устранил деформации и неплотное прилегание козырька над крыльцом подъезда, повреждения деревянного пола в коридоре подъезда, повреждения штукатурки в коридорах подъездов.

Вместе с тем работы по устранению местных повреждений крылец подъездов в виде выбоин, сколов, трещин, разрушения кирпичной кладки; установлению и устранению причин появления сухих следов протечек, а также темных пятен, похожих на плесень, на стене и потолочном перекрытии на кухне и в жилой комнате в квартире относятся к капитальному ремонту, не могут быть возложены на управляющую организацию, что явилось основанием для частичного удовлетворения исковых требований.

Служба не согласилась с вынесенным решением суда первой инстанции.

Судебная коллегия апелляционной инстанции пришла к следующим выводам.

Из совокупности положений статей 161-161 ЖК РФ, Правил № 491, Минимального перечня № 290, Правил № 170, которые корректно приведены в решение суда, в их системном единстве следует, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; 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 соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; содержание общего имущества МКД включает в себя текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества; организация, обслуживающая жилищный фонд, должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и их инженерных систем, осуществлять контроль за техническим состоянием жилищного фонда, поддерживать в исправном и работоспособном состоянии их конструктивные элементы, заданные параметры и режимы работы.

Согласно п. 8 Минимального перечня № 290 к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов относятся: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

Пунктом 11 Минимального перечня определены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

В силу п. 3.1.1 Правил № 170 инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен; исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий; обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств; чистоту чердачных помещений и освещенность; достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами; исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки. (п. п. 4.2.1.1, 4.6.1.1 Правил № 170).

Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения. Заделку трещин, углублений, выбоин и околов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми. Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором. Исправлять сколы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте. В каменных ступенях поврежденные места следует вырубать и заделывать вставками из камня.

Организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных

помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.) (п. 4.10.2.1 Правил № 170).

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении требований в части устранения повреждений крыльца подъездов в виде выбоин, сколов, трещин, разрушения кирпичной кладки, повреждений в квартире на кухне, в жилой комнате на стене и потолочном перекрытии в виде сухих следов протечек, темных пятен, похожих на плесень, исходил из капитального характера указанных работ, основывая свои выводы на заключении эксперта.

Между тем заключением указанного эксперта установлено, что устранение местных повреждений в виде выбоин, сколов, трещин крылец подъездов возможно путем ремонта поврежденных участков и штукатурки; устранение повреждений отделки потолков и стен в квартирах возможно путем расчистки, антисептической обработки поврежденных участков и восстановления отделочных покрытий на всей площади стен и потолков.

Допрошенный в судебном заседании суда первой инстанции эксперт пояснил, что на момент осмотра наблюдалась течь над квартирами. До проведения капитального ремонта по замене кровли в рамках текущего ремонта локально можно устранить течь над квартирами, но технологии капитального ремонта и текущего ремонта схожи, при проведении текущего ремонта по устранению течи над квартирами может потребоваться выполнение ряда других работ, которые могут относиться к капитальному ремонту, масштаб работ установить сложно, поскольку течь кровли носит длительный характер. Учитывая, что кровля малоуклонная, двухскатная, сделав ремонт в подъезде и над квартирами и не выполнив работы над другими квартирами, не исключено, что будет затекание воды под слой утеплителя, то есть, течь повторится. Повреждение кирпичной кладки фундамента крылец относится к капитальному ремонту. Текущий ремонт крылец не нужен. Поскольку дом подлежит сносу, то нет смысла проводить работы по восстановлению крылец.

Судебная коллегия учла, что из приведенных положений закона следует прямая обязанность обслуживающей организации проводить восстановительные работы по устранению повреждения крылец подъездов в виде выбоин, сколов, трещин, повреждений в квартире (кухня, жилая комнат) на стене и потолочном перекрытии в виде сухих следов протечек, темных пятен, похожих на плесень, вызванных течью с кровли; работы по предупреждению дальнейшего развития деформаций выбоин и сколов в ступенях входит в состав обязательных работ и услуг, предоставляемых обслуживающей организацией.

Правила № 170 определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем; обеспечения

выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Отнесение работ по ремонту крылец подъездов в виде разрушения кирпичной кладки, работ по ремонту кровли МКД к капитальному ремонту не может являться основанием для освобождения ООО «Гарант-Сервис», продолжающего взимать с собственников помещений МКД плату за содержание и ремонт общего имущества, от исполнения возложенных на него законом обязанностей по проведению работ, направленных на поддержание общего имущества МКД в надлежащем состоянии и проведению текущего ремонта в части устранению повреждения крылец подъездов в виде выбоин, сколов, трещин, повреждений в квартире (кухня, жилая комнат) на стене и потолочном перекрытии в виде сухих следов протечек, темных пятен, похожих на плесень, вызванных течью с кровли.

Ссылка в заключение эксперта на то обстоятельство, что устранение повреждений в квартире (кухня, жилая комнат) на стене и потолочном перекрытии в виде сухих следов протечек, темных пятен, похожих на плесень, вызванных течью с кровли, лишено всякого смысла до устранения причины возникновения, то есть до проведения капитального ремонта кровли, само по себе основанием для освобождения управляющей компании от проведения работ по устранению указанных повреждений, в том числе способом, указанным в экспертном заключении, не является, поскольку действующее законодательство, регулирующее спорные правоотношения, такого критерия как целесообразность (рациональность, разумность) проведения тех или иных видов необходимых и предусмотренных законом работ не содержит. Более того, из заключения экспертизы и фотоматериалов следует, что на момент проведения экспертного осмотра в нескольких местах зафиксирована капельная течь, влажное состояние поверхностей стен и потолков, темные пятна по внешним признакам похожие на плесень, что не может свидетельствовать о благоприятных и безопасных условия проживания в нем граждан.

При этом установление региональной программой капитального ремонта сроков проведения капитального ремонта общего имущества МКД в будущие периоды времени не исключают обязанности управляющей организации обеспечить надлежащее содержание общего имущества МКД, в том числе путем проведения текущего и неотложного капитального ремонта, что усматривается из взаимосвязанных положений статей 39, 158, 181, 189 ЖК РФ.

В тоже время признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу само по себе также не является обстоятельством, исключаящим обязанность управляющей компании по содержанию этого дома в необходимых объемах до отселения проживающих в нем лиц. Управляющая компания на возмездной основе отвечает за безопасную эксплуатацию общего имущества МКД и обязана обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме.

Вопреки доводам ответчика, действующим жилищным законодательством не предусмотрены случаи освобождения управляющей организации от исполнения обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме как до проведения его капитального ремонта, так и до отселения проживающих в нем лиц в случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу. Продолжающееся бездействие

управляющей компании, не принимающей никаких мер по устранению повреждений крылец подъездов в виде выбоин, сколов, трещин, повреждений в квартире (кухня, жилая комнат) на стене и потолочном перекрытии в виде сухих следов протечек, темных пятен, похожих на плесень, вызванных течью с кровли, способствует еще большему объему повреждений, в том числе к обрушению перекрытий, деформации крыльца, невозможности его использования, что создает угрозу жизни и здоровью граждан, проживающих в МКД.

Ответчиком относимых, допустимых и достоверных доказательств, указывающих на необходимость проведения для устранения повреждений крылец подъездов в виде выбоин, сколов, трещин, повреждений в квартире (кухня, жилая комнат) на стене и потолочном перекрытии исключительно капитальных работ, невозможность проведения текущего ремонта для устранения данных повреждений ни в суд первой инстанции, ни в суд апелляционной инстанции не представлено.

С учетом конкретных обстоятельств дела, анализа характера правоотношений между сторонами, всех собранных по делу доказательств, в их взаимосвязи, с точки зрения относимости, допустимости и достоверности судебная коллегия пришла к выводу, что совокупность доказательств по делу свидетельствует о том, что ООО «Гарант-Сервис» обязано принять меры по устранению повреждений крылец подъездов в виде выбоин, сколов, трещин, повреждений в квартире (кухня, жилая комнат) на стене и потолочном перекрытии в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания жителей МКД, в том числе в рамках аварийно-восстановительных работ, осуществления текущего ремонта, неотложного капитального ремонта, выполняемого для поддержания технических характеристик МКД в соответствии с обязательными требованиями и нормами действующего законодательства.

Ввиду изложенного решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требований истца устранить повреждения крыльца подъездов, устранить повреждения отделки потолков и стен в квартире, нельзя признать законным, оно принято с нарушением норм материального права, повлиявшим на исход дела, без его устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов заявителя апелляционной жалобы, что в силу ст. 330 ГПК РФ является основанием для отмены решения суда в указанной части с принятием по делу нового решения об удовлетворении исковых требований, возложении на ООО «Гарант-Сервис» обязанности устранить нарушения в части содержания МКД: устранить местные повреждения крыльца подъездов в виде выбоин, сколов, трещин; устранить причины появления сухих следов протечек, темных пятен, похожих на плесень, на стене и потолочном перекрытии на кухне и в жилой комнате в квартире.

В остальной части решение суда подлежит оставлению без изменения, как вынесенное в соответствии с нормами действующего материального и процессуального права (апелляционное определение от 02.09.2024 по делу № 33-2307/2024).

Жилищно-строительный кооператив «Станкостроитель - 5» обратился в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением к Службе о признании недействительным предписания от 22.12.2023 № 95-ан.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 20.05.2024 по делу № А17-372/2024 требования ЖСК «Станкостроитель-5» были удовлетворены.

Суд, принимая решение исходил из следующего.

Ч. 4 ст. 200 АПК РФ, при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. Оспариваемое предписание оценивается арбитражным судом на момент его вынесения. При оценке вопроса о законности предписания помимо полномочий вынесшего это предписание органа и оснований для проведения проверки выяснению подлежит наличие у заявителя обязанности по соблюдению указанных в предписании положений и проведению требуемых мероприятий.

Арбитражным судом по делу № А17-2130/2022 сделан вывод о наличии задолженности ЖСК «Станкостроитель-5» перед АО «Ивгортеплоэнерго» в сумме 36 852,00 руб. на основании показаний общедомового прибора учета.

Как следует из акта проверки Службы ЖСК «Станкостроитель-5» в августе 2023 произвел доначисление за отопление (тепловую энергию) собственникам помещений многоквартирного дома (далее - МКД) в результате распределения задолженности, признанной Арбитражным судом Ивановской области делу № А17-2130/2022 в размере 36 852,00 руб.

Оценив имеющиеся в деле доказательства, суд пришел к выводу, что выставление задолженности за фактически потребленную тепловую энергию МКД не является нарушением прав и законных интересов членов кооператива. Согласно представленных в суд квитанции взысканные суммы не являются перерасчетом, а являются доначислением в рамках решения Арбитражного суда по делу № А17-2130/2022 о взыскании задолженности.

Общество с ограниченной ответственностью «Гранд» обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением об оспаривании предписания Службы от 05.03.2024 № 111-о.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 24.07.2024 по делу № А17-4778/2024 требования ООО «Гранд» были удовлетворены.

Согласно требований ч. 1 ст. 91 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ установлено, что решения, принятые по результатам контрольного (надзорного) мероприятия, проведенного с грубым нарушением требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора), муниципального контроля, предусмотренным частью 2 настоящей статьи, подлежат отмене контрольным (надзорным) органом, проводившим контрольное (надзорное) мероприятие, вышестоящим контрольным (надзорным) органом или судом, в том числе по

представлению (заявлению) прокурора. В случае самостоятельного выявления грубых нарушений требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора), муниципального контроля уполномоченное должностное лицо контрольного (надзорного) органа, проводившего контрольное (надзорное) мероприятие, принимает решение о признании результатов такого мероприятия недействительными.

Согласно пп. 1 и 9 ч. 2 ст. 91 Закона № 248-ФЗ, грубым нарушением требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора) является отсутствие оснований проведения контрольных (надзорных) мероприятий; совершение в ходе контрольного (надзорного) мероприятия контрольных (надзорных) действий, не предусмотренных Законом № 248-ФЗ для такого вида контрольного (надзорного) мероприятия.

В отношении ООО «Гранд» проводилось контрольное (надзорное) мероприятие в виде документарной проверки с периодом проведения 27.02.2024 продолжительностью 1 рабочий день.

В силу ч. 2 ст. 72 Закона № 248-ФЗ в ходе документарной проверки рассматриваются документы контролируемых лиц, имеющиеся в распоряжении контрольного (надзорного) органа, результаты предыдущих контрольных (надзорных) мероприятий, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах осуществленных в отношении этих контролируемых лиц государственного контроля (надзора), муниципального контроля.

Согласно ч. 3 ст. 72 Закона № 248-ФЗ в ходе документарной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия: получение письменных объяснений; истребование документов; экспертиза.

В рассматриваемом случае в основу выводов Службы были положены результаты визуального осмотра (обследования) территории многоквартирного дома (далее - МКД), что соответствует надзорному действию «осмотр», «визуальное обследование», предусмотренным, например, статьями 73, 75, 76 Закона № 248-ФЗ, в рамках которого проводится визуальное обследование территорий.

Возможность осуществления данного контрольного (надзорного) действия при документарной проверке ч. 3 ст. 72 Закона № 248-ФЗ не предусмотрена.

Довод Службы на осуществление выезда непосредственно по адресу МКД для проведения визуального осмотра и территории МКД, которая подлежит очистке от снега, фиксация данных обстоятельств в рамках Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации» (далее - Закон № 59-ФЗ) суд отклоняет по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 и 2 ст. 1 Закона № 59-ФЗ предусмотрено, что настоящим Федеральным законом регулируются правоотношения, связанные с реализацией гражданином Российской Федерации (далее также - гражданин) закрепленного за ним Конституцией Российской Федерации права на обращение в государственные органы и органы местного самоуправления, а также устанавливается порядок рассмотрения обращений граждан государственными органами, органами местного самоуправления и должностными лицами.

Установленный настоящим Федеральным законом порядок рассмотрения обращений граждан распространяется на все обращения граждан, за исключением

обращений, которые подлежат рассмотрению в порядке, установленном федеральными конституционными законами и иными федеральными законами.

Таким образом, при поступлении обращения гражданина уполномоченное должностное лицо в силу ч. 2 ст. 1 Закона № 59-ФЗ обязано с учетом характера и содержания обращения определить в пределах своих полномочий, в каком порядке обращение подлежит рассмотрению, принимая во внимание тот факт, что наряду с общим порядком рассмотрения обращений граждан, предусмотренным Законом № 59-ФЗ, федеральными конституционными законами или иными федеральными законами может устанавливаться особый порядок рассмотрения отдельных видов обращений граждан.

Как следует из текста обращения гражданина уборка придомовой территории 2 года не производится. Таким образом, данное обращение содержит сведения о нарушении обязательных требований жилищного законодательства, требуют проведения проверки и принятия мер реагирования, что и было констатировано Службой в мотивированном представлении от 04.03.2024.

Таким образом, данное обращение должно было приниматься и по нему проводиться мероприятия в порядке, установленном Федеральным законом № 248-ФЗ, а не № 59-ФЗ.

В силу прямого указания ч. 3 ст. 59 Закона № 248-ФЗ рассмотрение соответствующего обращения в порядке, установленном Законом № 59-ФЗ, было допустимо лишь при невозможности подтверждения личности гражданина, полномочий представителя организации. В данном случае в поданном обращении, все сведения о гражданине были указаны.

В соответствии с ч. 2, 3 ст. 196 ЖК РФ предметом регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами является соблюдение лицензиатами лицензионных требований. Организация и осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами регулируются Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Согласно п. 1 ч.1 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ установлено, что основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий, за исключением случаев, указанных в ч. 2 настоящей статьи, может быть, в том числе наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 58 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ, сведения о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям контрольный (надзорный) орган получает, в том числе при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации.

По итогам рассмотрения сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям должностное лицо контрольного (надзорного) органа направляет уполномоченному должностному лицу контрольного (надзорного) органа при подтверждении достоверности сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо установлении параметров деятельности контролируемого лица, соответствие которым или отклонение от которых согласно утвержденным 5 А17-4140/2024 индикаторам риска нарушения обязательных требований является основанием для проведения контрольного (надзорного) мероприятия, - мотивированное представление о проведении контрольного (надзорного) мероприятия (п.1 ч. 1 ст. 60 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ).

В рассматриваемом случае Службой на основании мотивированного заключения была назначена внеплановая документарная проверка на 05.03.2024.

Данное контрольное мероприятие в соответствии с ч. 3 ст. 72 Федерального закона от 31.07.2020 №248-ФЗ предусматривает совершение только следующих контрольных (надзорных) действий: получение письменных объяснений; истребование документов; экспертиза.

Однако должностными лицами Службы фактически совершены не предусмотренные для документарной проверки контрольные (надзорные) действия - осмотр (ст. 76 Закона № 248-ФЗ) и инструментальное обследование (ст. 82 Закона № 248-ФЗ). При этом из материалов дела не следует, что Службой принято решение о проведении инспекционного визита либо выездной проверки.

Таким образом, суд пришел к выводу, что акты и фототаблицы были получены Службой в нарушении Федерального Закона № 248-ФЗ.

Служба обратилась в Октябрьский районный суд г. Иваново с иском к ООО «Народная Компания» о понуждении устранить нарушения жилищного законодательства при управлении: многоквартирными домами по двум адресам, а именно: устранить наличие следов гниения, увлажнения на стропилах и обрешётке в чердачном помещении многоквартирного дома; устранить на чердачном помещении многоквартирного дома на стропильной системе и на обрешетке темные следы, похожие на плесень; устранить на чердачном помещении многоквартирного дома сквозные трещины на шиферном покрытии кровли; устранить на карнизе кровли многоквартирного дома сквозные трещины на шиферном покрытии кровли; устранить местное повреждение кирпичной кладки фасада многоквартирного дома с уличной стороны в виде сколов, трещин, частичного выпадения кирпичей; устранить нарушения целостности шиферного покрытия кровли в виде сколов, трещин со стороны дворового фасада и со стороны уличного фасада многоквартирного дома; устранить со стороны уличного фасада многоквартирного дома местное повреждение деревянного подшива карниза кровли в виде сквозного отверстия; устранить частично отсутствие конька кровли многоквартирного дома; устранить захламление чердачного помещения многоквартирного дома; устранить местное повреждение оголовков вентиляционных каналов многоквартирного дома; устранить на фасаде многоквартирного дома местные разрушения штукатурного и отделочного слоев в виде трещин, отслоения, разрушения кирпичной кладки

выступающих элементов; устранить разрушения штукатурного и отделочного слоев цоколя многоквартирного дома в виде отслоения, трещин, обрастания мхом, обрушения по .

Решением Октябрьского районного суда г. Иваново от 23.12.2024 по делу № 2-1946/2024 исковые требования удовлетворены частично.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований в отношении одного из многоквартирных домов, суд первой инстанции указал следующее.

В соответствии с приказом Службы сведения об управлении многоквартирным домом ООО «Народная компания» исключены из реестра многоквартирных домов, деятельность по управлению указанным многоквартирным домом осуществляет ООО «Рассвет».

Таким образом, вопрос о передаче данного многоквартирного дома в управление новой управляющей организации разрешен и сведения о переходе данного дома под управление иного лицензиата в установленном законодательством порядке размещены.

На основании п. 1 ч. 3 ст. 200 ЖК РФ лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со ст. 199 ЖК РФ обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса.

Поскольку возложение обязанности выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на управляющую организацию после исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации и возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у иной управляющей организации на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действующим законодательством не предусмотрено, то отсутствуют основания для удовлетворения требований истца в части возложения на ответчика обязанности устранить на фасаде одного из многоквартирных домов местные разрушения штукатурного и отделочного слоев в виде трещин, отслоения, разрушения кирпичной кладки выступающих элементов; устранить разрушения штукатурного и отделочного слоев цоколя многоквартирного дома в виде отслоения, трещин, обрастания мхом, обрушения.

При изложенных выше обстоятельствах, исходя из приведенных правовых норм, суд пришел к выводу, что заявленный иск Службы подлежит частичному удовлетворению.

7. Выводы по результатам обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности за 2024 год

С целью эффективного осуществления деятельности Службой будет продолжена работа:

по анализу действующего законодательства, правоприменительной и судебной практики. Выявлению пробелов в законодательстве (мониторинг правоприменения);

информационно - разъяснительная работа, в том числе по повышению уровня открытости деятельности Службы посредством использования сайта Службы;

работа с управляющими организациями, общественными организациями в рамках профилактики правонарушений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг с целью обеспечения безопасных и комфортных условий проживания граждан путем проведения совещаний, публичных мероприятий по вопросам осуществления контрольной (надзорной) деятельности.