



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

«7» марта 2024 г.

№ 30/1

Об утверждении обобщенной правоприменительной практики Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области за 2023 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 2023 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».

2. Контроль исполнения настоящего приказа оставляю за собой.

Исполняющий обязанности
начальника Службы

Л.Ю. Потемкина

Приложение

к приказу Службы государственной
жилищной инспекции Ивановской области
от 07.05.2014 № 30/1

**Обобщенная правоприменительная практика
Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области
за 2023 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, 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 Служба руководствуется так же 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 за 2023 год инспекторами Службы проведено 332 внеплановых проверок.

По результатам указанных проверок выявлено 456 нарушений обязательных требований, из них:

- нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда 78;
- нарушений правил пользования жилыми помещениями 0;
- некачественное предоставление населению коммунальных услуг 9;
- нарушений требований законодательства о раскрытии информации 55
- нарушений порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги 91;
- нарушений правил управления многоквартирными домами 40;
- правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования-4
- неисполненных предписаний 11;
- прочих нарушений 168.

Также по результатам регионального государственного жилищного надзора в 2023 году Службой составлено 339 акта проверки, выдано 156 предписаний об устранении выявленных нарушений.

В рамках лицензионного контроля за 2023 год инспекторами Службы проведено 924 проверки.

По результатам указанных проверок выявлено 2061 нарушений обязательных требований, из них:

- нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда 504;
- некачественное предоставление населению коммунальных услуг 6;
- нарушений требований законодательства о раскрытии информации 138;
- нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги 39;
- нарушений правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования 5;
- нарушений правил управления многоквартирными домами 465;
- неисполненных предписаний 137;
- по факту выявления грубых нарушений 5;
- прочих нарушений 862.

По результатам лицензионного контроля в 2023 году Службой составлено 968 актов проверок, выдано 510 предписаний об устранении выявленных нарушений.

2.1. Наиболее часто встречающимися нарушениями обязательных требований являлись:

ненадлежащее исполнение условий заключенного в соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ договора управления в части:

содержания общего имущества МКД, а именно: инженерных сетей и оборудования (в том числе внутри домового газового оборудования (далее - ВДГО), кровель, фасадов, стен, мест общего пользования (в том числе внутренней отделки), придомовой территории, необеспечении установки и ввода в эксплуатацию приборов учета коммунальных ресурсов (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; Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170);

- нарушения, связанные с раскрытием информации о своей деятельности в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Приказ № 74/114/пр), в частности:

об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние;

о перечне предоставляемых коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, оказываемых услуг, выполняемых работ по управлению многоквартирным домом, выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об их объеме, о качестве и периодичности (сроках) их предоставления, оказания, выполнения и стоимости указанных услуг, работ, а также соответствующие договоры на предоставление или оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ;

о договорах, заключенных между РСО и лицами, осуществляющими предоставление коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, о договорах на поставку коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, заключенных между РСО и лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом, о договорах, заключенных между потребителями и РСО, осуществляющими предоставление коммунальных услуг;

обязательной информации о жилом доме;

нарушение установленных Приказом № 74/114/пр сроков размещения информации на официальном сайте в ГИС ЖКХ:

- об основных конструктивных элементах многоквартирного дома, оборудовании и системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД;

- о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, а также документы, подтверждающие принятые соответствующих решений;

- о договорах, заключенных между РСО и лицами, осуществляющими предоставление коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, о договорах на поставку коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, заключенных между РСО и лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом, о договорах, заключенных между потребителями и РСО, осуществляющими предоставление коммунальных услуг;

- об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в рамках исполнения региональных программ капитального ремонта, краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта; о договоре на оказание услуг по обращению с ГКО; о жилом доме;

- нарушения, связанные с порядком начисления платы за коммунальные услуги (раздел VI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354));

- нарушение правил управления многоквартирным домом в части организации и осуществления расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги (п. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила № 416));

- ненадлежащее рассмотрение обращений (запросов), заявок потребителей услуг (пункты 34-36 Правил № 416; п. 40 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491); п. 2.2.6 Правил №170);

- нарушение обязательных требований к организации, проведению и оформлению результатов общего собрания собственников помещений в МКД, фальсификация документов, подписей на документах (ст. 44 - 48 ЖК РФ; Правила № 416);

- нарушение обязательных требований к заключению, внесению изменений в договор управления многоквартирным домом (ст. 162 ЖК РФ);

- нарушение обязательных требований к уменьшению размера платы за жилое помещение в связи с оказанием услуг (выполнением работ) по содержанию общего имущества в доме ненадлежащего качества (Правила 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, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Постановление № 491));

- нарушение обязательных требований к передаче технической документации на многоквартирный дом (раздел V Правил № 416);

- нарушение обязательных требований к организации и содержанию мест (площадок) накопления ТКО.

2.3. В целях устранения выявленных в рамках регионального государственного жилищного надзора нарушений обязательных требований инспекцией было выдано 156 предписаний. По результатам регионального лицензионного контроля по управлению многоквартирными домами лицензиатам выдано 510 предписаний об устранении нарушений.

Должностными лицами Службы постоянно осуществляется контроль за своевременностью и полнотой исполнения требований выданных ранее предписаний.

По итогам анализа выполненных предписаний установлено:

- произведено перерасчетов платы за жилищно-коммунальные услуги жителям региона на сумму 1 418 681, 79 рублей;
- проведены работы по ремонту общего имущества (отмостков, цоколя, межпанельных швов, вентканалов, кровли и др.) в 162 МКД;
- обеспечена установка и ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета тепловой энергии в 3 МКД;
- организованы места (площадки) сбора ТКО для жителей в 17 МКД;
- отремонтированы подъезды в 58 МКД;
- заменены или отремонтированы инженерные сети (трубопроводы) в 18 МКД.

2.4. Профилактические мероприятия осуществляются государственными жилищными инспекторами в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований контролируемыми лицами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям лицензионных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, а также в целях создания условий для доведения лицензионных требований до контролируемых лиц, повышения информированности о способах их соблюдения при осуществлении лицензионного контроля.

Служба ежегодно утверждает программу профилактики нарушений обязательных требований. В целях исполнения программы профилактики должностными лицами даются комментарии в СМИ, на официальном сайте Службы регулярно размещается информация об изменениях обязательных и лицензионных требований, также Службой организуются и проводятся встречи с управляющими и ресурсоснабжающими организациями, на которых доводится информация о последних изменениях в нормативно-правовые акты жилищной сферы, на что необходимо обратить внимание для повышения качества предоставляемых услуг населению.

Информация по исполнению программы профилактики Службой регулярно размещается на официальном сайте Службы, также на сайте размещен перечень актов, содержащих обязательные и лицензионные требования, соблюдение которых оценивается при проведении контрольных мероприятий.

В рамках профилактики нарушений обязательных требований Службой осуществлены следующие мероприятия.

Это, в частности:

- консультирование - 7;
- объявление предостережения - 589;
- обобщение правоприменительной практики.

2.5. Должностными лицами Службы постоянно осуществляется контроль за своевременностью и полнотой исполнения требований выданных ранее предписаний.

По итогам анализа выполненных предписаний установлено:

- произведено перерасчетов платы за жилищно-коммунальные услуги жителям региона на сумму 1 418 681, 79 рублей;
- проведены работы по ремонту общего имущества (отмостков, цоколя, межпанельных швов, вентканалов, кровли и др.) в 162 МКД;
- обеспечена установка и ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета тепловой энергии в 3 МКД;
- организованы места (площадки) сбора ТКО для жителей в 17 МКД;
- отремонтированы подъезды в 58 МКД;
- заменены или отремонтированы инженерные сети (трубопроводы) в 18 МКД.

В случае неисполнения выданных Службой предписаний в отношении юридических и должностных лиц составляются протоколы об административных правонарушениях, которые направляются на рассмотрение в мировые суды Ивановской области.

В 2023 году составлено 85 протоколов об административных правонарушениях.

2.6. При осуществлении контрольно-надзорных мероприятий наиболее часто встречаемые нарушения обязательных и лицензионных требований носят следующий характер:

Отказ в предоставлении реестра собственников помещений МКД по запросу в целях проведения ОССП.

Согласно подпункту «в» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», одним из лицензионных требований к лицензиату помимо требований, предусмотренных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), является соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ.

В соответствии с частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, указанного в настоящей статье, по инициативе которых создается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу, указанному в настоящей статье, этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

В соответствии с подпунктами «а», «б» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением ряда стандартов, в том числе:

- прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением 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), ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений 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), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

- ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

Согласно подпункту «д(1)» пункта 26 Правил № 491, в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включается реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ.

Из обращения и приложенных к нему документов следовало, что собственник квартиры МКД обратился в управляющую организацию за предоставлением реестра собственников помещений на основании части 3.1 статьи 45 ЖК РФ.

Управляющая компания направила в адрес заявителя ответ, к которому был приложен реестр собственников помещений МКД, в котором не содержатся сведения о фамилии, имени, отчестве (ФИО) собственников помещений МКД, наименования и основного государственного регистрационного номера юридического лица, если собственником помещения в МКД является юридическое лицо, что является нарушением подпункта «в» пункта 3 Положения № 1110, части 3.1 статьи 45 ЖК РФ, подпунктов «а», «б» пункта 4 Правил № 416, подпункта «д(1)» пункта 26 Правил № 491.

Другой пример.

Согласно подпункту «д(1)» пункта 26 Правил № 491 реестр собственников помещений в многоквартирном доме должен быть составлен с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

Вместе с тем, согласно подпункту «б» пункта 4 части 2 Правил № 416 ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

Из представленных управляющей компанией в Службу письменных пояснений установлено, что в связи со вступлением в силу с 01.03.2023 изменений в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», принятых Федеральным законом от 14.07.2022 № 266-ФЗ О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу

части четырнадцатой статьи 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности», сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости персональные данные собственника объекта недвижимости и лиц, в пользу которых зарегистрировано то или иное ограничение (обременение), не предоставляются третьим лицам. В связи с этим, актуализация реестра собственников МКД с 01.03.2023 не проводилась.

Между тем, отсутствие в действующем законодательстве порядка и сроков актуализации сведений (документов), а также особенности работы с персональными данными, не дают право управляющей организации игнорировать возложенную на нее действующим законодательством обязанность по выполнению указанных действий.

Отсутствие в распоряжении управляющей организации актуальных сведений о собственниках ряда квартир МКД свидетельствует о необходимости своевременной их актуализации и восстановления, поскольку сроки предоставления реестра собственников помещений в адрес инициатора общего собрания, установленные частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ (5 дней), предполагают оперативное предоставление таких сведений в связи с их фактическим наличием в распоряжении управляющей организации.

Проведение индексации размера платы за содержание общего имущества МКД на индекс, не соответствующий договору управления.

Согласно подпункту «б» пункта 3 Положения № 1110 одним из лицензионных требований к лицензиату, является исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьёй 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно части 1 и части 2.3 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг

В соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги 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.

Согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 4 Правил № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается также посредством начисления обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также оформления платежных документов и направления их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 17 Правил № 491, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Согласно пункту 31 Правил № 491 при определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

Данное предложение и является обоснованием размера платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Вместе с тем, в соответствии с пунктами 2, 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ;

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ.

В договоре управления может быть предусмотрена индексация тарифов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в таком случае повторное принятие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, так как такая индексация устанавливается соглашением сторон, а не односторонним волеизъявлением управляющей организации (письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.12.2018 № 51876-ОО/04 «О размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив»).

Вышеуказанная позиция поддержана определением Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 301-КГ18-22044 по делу № А43-38632/2017, согласно которому решения собственников помещений многоквартирных домов, оформленные соответствующими протоколами, и заключенные договоры управления предусматривают возможность управляющей компании ежегодно индексировать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия собственниками дополнительного решения по данному вопросу.

Таким образом, собственники фактически определили порядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме с учетом ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги в случае отсутствия решения собственников помещений об утверждении размера платы за содержание жилых помещений многоквартирного дома.

Наличие в договоре управления условия, предоставляющего управляющей организации право на увеличение в одностороннем порядке размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в связи с изменением уровня инфляции, можно рассматривать как обстоятельство, свидетельствующее о принятии общим собранием собственников такого дома решения об установлении порядка изменения ранее определенного размера платы за содержание жилого помещения.

Из сведений, размещенных на сайте государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), следует, что согласно протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, собственниками МКД принято решение об утверждении условий договора управления МКД, согласно которому размер платы за услуги устанавливается ежегодным общим собранием собственников в МКД, на срок один год с учетом обоснованных предложений управляющей организации. В случае, если собственники помещений в МКД не провели указанное ежегодное общее собрание либо на ежегодном общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер платы по содержанию и текущему ремонту на следующий календарный год устанавливается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, действующему в предыдущем календарном году, с учетом уровня инфляции, установленного ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год.

Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» от 05.12.2022 № 466-ФЗ (далее - Федеральный закон № 466-ФЗ) уровень инфляции на 2023 год установлен в размере 5,5%.

Вместе с тем, из анализа платежных документов следовало, что размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД увеличился на 9%, а не на 5,5%, что не соответствовало условиям договора управления и является нарушением подпункта «б» пункта 3 Положение № 1110, части 2 статьи 162 ЖК РФ, части 7 статьи 156 ЖК РФ.

Другой пример:

Из представленных управляющей организацией в Службу документов установлено, что согласно договору управления многоквартирным домом во второй и последующие годы действия Договора, размер платы за управление многоквартирным домом и содержание общего имущества устанавливается с учетом уровня инфляции, устанавливаемого органами государственной власти. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия дополнительного решения общим собранием Собственников.

Из пояснений управляющей организацией в ходе контрольно-надзорного мероприятия выявлено, что индекс потребительских цен РФ, на который управляющая организация увеличила размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, опубликован в общем доступе на официальном сайте Росстата, который на 01.12.2021 года составил 7,51%. Однако,

данный индекс указывается по состоянию на 01 декабря текущего года, а не на следующий год и не является установленным уровнем инфляции органом государственной власти, а является статистической величиной.

Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 06.12.2021 года № 390-ФЗ «О федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов» (далее – Федеральный закон № 390-ФЗ), утверждены основные характеристики федерального бюджета на 2022 год, определенные исходя из прогнозируемого объема валового внутреннего продукта в размере 133 328 млрд. рублей и уровня инфляции, не превышающего 4,0 % (декабрь 2022 года к декабрю 2021 года).

Таким образом, у управляющей организации отсутствовали правовые основания для увеличения размера платы за содержание жилого помещения в отношении МКД в соответствии с базовым индексом потребительских цен (индекс инфляции) в размере 7,51 %, что является нарушением ч. 1 ст. 1 Федерального закона № 390-ФЗ, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ и лицензионных требований пп. «б» п. 3 Положения № 1110.

Выставление перерасчета (корректировки) размера платы за КР на СОИ одной строкой без разделения по видам ресурсов.

В соответствии с ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случаи оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Согласно пп. «а» п. 29 (3) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением 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) в случаях, предусмотренных подпунктами «б» и «в» пункта 29(2) Правил № 491, перерасчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, осуществляется по формуле, предусмотренной пунктом 2 приложения к Правилам № 491, по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение 1 квартала года, следующего за расчетным годом.

Из представленных управляющей организацией документов следовало, что жителям МКД произведена корректировка платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества, в частности, за электрическую энергию, холодное водоснабжение, сточные воды.

Из анализа платежных документов, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, установлено, что корректировка платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества выставлена одной строкой «Корректировка».

Согласно пп. «а» п. 29 (3) Правил № 491, величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение 1 квартала года, следующего за расчетным годом.

При этом, согласно п. 29(4) Правил № 491 размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду коммунальных ресурсов, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Таким образом, исходя из совокупности норм пп. «а» п. 29 (3) и п. 29(4) Правил № 491 у управляющей организации отсутствовали правовые основания выставления корректировки (перерасчета) платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества, одной строкой, что является нарушением положений пп. «б» п. 3 Положения № 1110, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, пп. «а» п. 29 (3), п. 29(4) Правил № 491.

Позиция Службы подтверждена решением Арбитражного суда Ивановской области от 09.10.2023 по делу А17-6085/2023.

Объединение размера платы за содержание общего имущества МКД в одну строку при проведении индексации ранее действовавших тарифов – изменение структуры платы, предусмотренной договором управления.

В соответствии с ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Исключения составляют случаи оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и

содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний, а также случаи принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Возможность принятия собственниками решения об оплате сверхнормативного объема расходов коммунальных ресурсов на общедомовые нужды также предусмотрена п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением 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).

Без проведения общих собраний собственников помещений, на которых принято решение об осуществлении расчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества, исходя из фактических показаний коллективного (общедомового) прибора учета, плата за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества должна производиться исходя из нормативного объема потребления.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» внесены изменения в Правила № 491, которые вступили в силу с 01 сентября 2022 г.

Согласно пп. «а» п. 29 (3) Правил № 491 в случаях, предусмотренных подпунктами «б» и «в» пункта 29(2) Правил № 491, перерасчет размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, осуществляется по формуле, предусмотренной пунктом 2 приложения к Правилам № 491, по истечении каждого календарного года, при этом величина перерасчета учитывается в составе платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в течение 1 квартала года, следующего за расчетным годом.

Таким образом, у управляющей организации не имелось оснований для произведения перерасчета платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества в МКД.

Несмотря на это, управляющая компания производила перерасчеты за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества в МКД, сверх утвержденного норматива, чем нарушены требования пп. «б» п. 3 Положения № 1110, ч. 9.2 ст. 156, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, п. 29 Правил № 491.

При этом, в платежном документе произведен перерасчет за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества в МКД, путем сторнирования излишне начисленных денежных средств.

Также, из анализа платежного документа, приложенного к обращению, установлено, что в данном документе отсутствует информация, предусмотренная пп. «е» п. 69 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества.

В силу ч. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 настоящей статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (часть 4 статьи 158 ЖК РФ).

При этом действующее законодательство не предусматривает возможность самостоятельного изменения управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме без решения общего собрания собственников помещений в таком доме, так же как и введение в действие в одностороннем порядке тарифа, отличного от размера, установленного органом местного самоуправления, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не определен. Исходя из содержания договора управления, утвержденного решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, состав платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений отражен в приложении к договору управления.

Пунктом договора управления МКД установлено: «Размер платы за Услуги, указанные в настоящем пункте, устанавливается в соответствии с Приложением к настоящему Договору. Размер платы за Услуги устанавливается ежегодным общим собранием собственников помещений в Доме, на срок один год с учетом обоснованных предложений Управляющей организации.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не провели указанное ежегодное общее собрание либо на ежегодном общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер платы по содержанию и текущему ремонту на следующий календарный год устанавливается равным размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, действующему в предыдущем календарном году, с учетом уровня инфляции, устанавливаемого ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год...».

Согласно пункту 1 Федерального закона Российской Федерации о федеральном бюджете на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов уровень инфляции установлен в размере 4,0 процентов (декабрь 2022 года к декабрю 2021 года).

Таким образом, непосредственно сам факт индексации размера платы за содержание общего имущества МКД на 4% не является нарушением.

Однако, согласно сведениям ГИС ЖКХ, в разделе «Просмотр информации о размере платы (ценах) на услуги, работы по управлению многоквартирным домом, о размере платы (ценах, тарифах) за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, утвержденные протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» установлено, что действующий размер платы за содержание общего имущества МКД

основан на решении общего собрания собственников помещений МКД, который в дальнейшем был проиндексирован на уровень инфляции.

Согласно указанному протоколу собственниками утверждено приложение к договору управления МКД (Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома).

При этом, размеры платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД приложением к договору управления МКД установлены по отдельным статьям: Содержание общего имущества, Сброс снега и наледи, Аварийно-техническое обслуживание ВДГО, относящегося к общему имуществу дома, Аварийное обслуживание, Содержание контейнерной площадки, Уборка лестничных клеток, Текущий ремонт.

По каждой из статей общим собранием собственников помещений МКД установлен отдельный размер платы, что закреплено в приложении к договору управления МКД. Иных решений собственников помещений МКД об изменении приложения к договору управления МКД в Службе не имелось.

Кроме того, одним из пунктов договора управления МКД предусмотрена лишь индексация ранее действовавшего размера платы, а не изменение структуры платежа.

При этом, в платежных документах размер платы за содержание общего имущества выставлялся двумя строками: Содержание общего имущества и Текущий ремонт.

Таким образом, статьи Сброс снега и наледи, Аварийно-техническое обслуживание ВДГО, относящегося к общему имуществу дома, Аварийное обслуживание, Содержание контейнерной площадки, Уборка лестничных клеток объединены и включены управляющей организацией в строку Содержание общего имущества, что не соответствует приложению к договору управления МКД, и, соответственно, нарушает условия договора управления МКД, предусмотренные одним из пунктов договора управления МКД., что является нарушением требований пп. «б» п. 3 Положения № 1110, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ в части несоблюдения условий договора управления МКД при выставлении жителям МКД размера платы за услуги по содержанию общего имущества МКД.

При наличии в МКД самостоятельного производства коммунальной услуги ГВС у управляющей организации отсутствуют договоры с РСО на поставку ХВС и ТЭ на подогрев, и УК не начисляет в адрес жителей МКД плату за ГВС.

Согласно ч. 1 и ч. 2.3 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг.

Согласно ч. 2 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), 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;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные

услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

В соответствии с пп. «ж» п. 4 Правил № 416 управление многоквартирным домом обеспечивается также посредством начисления обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также оформления платежных документов и направления их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г» - «ж» пункта 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354), с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты прекращения действия договора ресурсоснабжения в части приобретения коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

Согласно пп. «г» п. 29 (2) Правил № 491 в случае принятия в многоквартирном доме, оснащенном коллективным (общедомовым) прибором учета, на общем собрании собственников помещений решения об определении размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из объема их потребления, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, - по формулам 11 - 12(2), 17, 20(2), 24 и 28, предусмотренным приложением № 2 к Правилам № 354, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, для *i*-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения определяется по формуле № 20.2 Правил № 354, как сумма вышеуказанных двух составляющих (плата за тепловую энергию и холодное водоснабжение).

Из представленных в Службу документов установлено, что на основании протокола общего собрания собственников помещений МКД собственниками было принято решение об осуществлении расчета размера платы в том числе за горячую воду, потребленную на общедомовые нужды, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета и о заключении собственниками помещений МКД, действующими от своего имени, в порядке, предусмотренном ЖК РФ договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями:

- договора холодного водоснабжения с объемом на нужды горячего водоснабжения – с АО «Водоканал»;

- договора, содержащего положения о снабжении тепловой энергией для подогрева воды в целях горячего водоснабжения – с теплоснабжающей организацией.

По данным управляющей организации, после урегулирования разногласий, между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией было достигнуто соглашение о переводе потребителей МКД на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией по тепловой энергии, используемой при нагреве холодной воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

По смыслу п. 6-7, 9 Правил № 354, договор о предоставлении коммунальных услуг между собственниками помещений МКД и ресурсоснабжающей организацией может быть заключен только в случае предоставления данной ресурсоснабжающей организацией таких коммунальных услуг жителям МКД.

В силу ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение собрания является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, только при условии принятия такого решения в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания. Принятие решения о заключении между собственниками помещений МКД и ресурсоснабжающими организациями договоров поставки в МКД коммунальных ресурсов, которые самостоятельно производятся с использованием оборудования МКД, не относится к компетенции общего собрания собственников помещений МКД.

Поскольку в МКД осуществляется самостоятельное производство горячего водоснабжения, ни одна ресурсоснабжающая организация не может предоставлять жителям МКД коммунальную услугу по горячему водоснабжению, а поставляют в МКД только коммунальные ресурсы, с помощью которых производится горячее водоснабжение в МКД.

Заключение собственниками помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, не являющимися производителями и исполнителями таких услуг, при наличии в многоквартирном доме управляющей организации, не предусмотрено действующим законодательством.

Согласно п. 54 Правил № 354 в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов), использованного в течение расчетного периода при производстве и предоставлении коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

В соответствии с п. 2 Правил № 354:

«исполнитель» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги;

«ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод);

«коммунальные услуги» - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных Правилами № 354, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Согласно п. «б» п. 4 Правил № 354, горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в

многоквартирном доме, а также в случаях, установленных Правилами № 354, - в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования).

Таким образом, исполнителем коммунальных услуг по горячему водоснабжению для жителей МКД является управляющая организация и плату за коммунальные услуги по горячему водоснабжению жители должны вносить в адрес управляющей организации, решения общего собрания собственников помещений в МКД не может отменять требования действующего жилищного законодательства.

Расчет платы за горячее водоснабжение в данном случае должен осуществляться управляющей организацией в соответствии с п. 54 Правил № 354, как сумма 2 составляющих:

- производство объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;

- производство объема (количества) коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа (цены) на коммунальный ресурс (в рассматриваемом случае – тепловая энергия). При этом объем (количество) коммунального ресурса определяется исходя из удельного расхода коммунального ресурса, использованного на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в объеме, равном объему горячей воды, потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении и на общедомовые нужды.

Тарифы на коммунальные ресурсы устанавливаются Департаментом энергетики и тарифов Ивановской области.

Из платежных документов, предоставленных управляющей организацией следует, что последняя не производила начисления платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, а начислило только за один компонент коммунальной услуги по горячему водоснабжению – «холодная вода для приготовления услуги горячее водоснабжение».

Кроме того, произведенный расчет платы за горячую воду, потребленную на общедомовые нужды также, начислен за один компонент коммунальной услуги по горячему водоснабжению – «холодная вода для приготовления услуги горячее водоснабжение».

В последствии управляющая компания стала производить начисление платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению и горячую воду, потребленную на общедомовые нужды за 2 компонента - «холодная вода для приготовления услуги горячее водоснабжение» и «тепловая энергия для нужд горячей воды».

Учитывая вышеизложенное, в ходе проверки выявлены нарушения пп. «б» п. 3 Положения № 1110, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, ч. 2 ст. 155 ЖК РФ, пп. «ж» п. 4 Правил № 416, п. 6-7, 9, 17, 54 Правил № 354 пп. «г» п. 29 (2) Правил № 491 в части не начисления в адрес жителей МКД платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению и горячую воду, потребленную на общедомовые нужды, а начисления только за 1 компонент - «холодная вода для приготовления услуги горячее водоснабжение».

Начисление платы за отопление без учета установки в жилом помещении индивидуального источника отопления.

Согласно части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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 установлен Правилами № 354.

Согласно пункту 42(1) Правил № 354 в редакции, действующей с 01.01.2019, в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и жилом доме, который не оборудован индивидуальным прибором учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формулам 2, 2(1), 2(3) и 2(4) приложения № 2 к Правилам № 354 исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в *i*-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил № 354 при осуществлении оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода определяется по формуле 2(3) к приложению № 2 Правил № 354:

$$P_i = \left(V_i + \frac{S_i \times S^{oi} \times N^T \times (S^{об} - S^{инд})}{S^{об} \times (S^{об} - S^{инд} + S^{oi})} \right) \times T^T, \text{ где:}$$

V_i - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на *i*-е помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме и определенный по формуле 2(5).

V_i равен нулю в случае, если технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие в *i*-м жилом или нежилом помещении приборов отопления, или в случае, если переустройство *i*-го жилого или нежилого помещения, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии

с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации.

S_i - общая площадь *i*-го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме.

S^{oi} - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

При определении приходящегося на *i*-е помещение (жилое или нежилое) размера платы за коммунальную услугу по отоплению общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа), не принадлежащих отдельным собственникам.

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

$S^{инд}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений, в которых технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие приборов отопления, или жилых и нежилых помещений, переустройство которых, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации.

N^T - норматив потребления коммунальной услуги по отоплению.

T^T - тариф (цена) на тепловую энергию, установленный (определенная) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок перепланировки и (или) переустройства помещений МКД определен статьей 26 ЖК РФ и проводится по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Пунктом 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» установлено, что запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных

домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, перечень которых определяется правилами подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения.

В соответствии с пунктом 64 Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2115, в перечень индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, которые запрещается использовать для отопления жилых помещений в многоквартирных домах при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения, входят источники тепловой энергии, работающие на природном газе, а также на иных видах топлива, не отвечающие следующим требованиям:

- а) наличие закрытой (герметичной) камеры сгорания;
- б) наличие автоматики безопасности, обеспечивающей прекращение подачи топлива при прекращении подачи электрической энергии, при неисправности цепей защиты, погасании пламени горелки, падении давления теплоносителя ниже предельно допустимого значения, достижении предельно допустимой температуры теплоносителя, а также при нарушении дымоудаления;
- в) температура теплоносителя - до 95 градусов Цельсия;
- г) давление теплоносителя - до 1 МПа;
- д) если с использованием таких источников осуществляется отопление менее 50 процентов общей площади помещений в многоквартирном доме.

Согласно подпункту «в» пункта 35 Правил № 354, потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

В свою очередь, отсоединение внутриквартирных инженерных сетей и оборудования от внутридомовых инженерных сетей, обеспечивающих жилое помещение постоянным отоплением (в отопительный сезон), является переустройством, предусмотренным частью 1 статьи 25 ЖК РФ, требующим внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Кроме того, согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно части 3 статьи 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме.

Поскольку система центрального отопления дома, исходя из вышеуказанных норм, относится к общему имуществу, то реконструкция этого имущества путем его уменьшения, изменения назначения или присоединения к имуществу одного из собственников возможны только с согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений МКД о согласии собственников МКД в случае необходимости проведения реконструкции газопровода (общего имущества дома) или устройства вертикальных дымоходов, отключения от общедомовой системы отопления квартиры МКД собственниками помещений МКД принято решение о согласовании перевода квартиры МКД на индивидуальное газовое отопление.

Из документов, представленных управляющей организацией следует, что по квартире МКД произведено переустройство, предусматривающее установку индивидуального источника тепловой энергии, и жилое помещение МКД оборудовано индивидуальным источником тепловой энергии. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения МКД завершено, что подтверждается актом приемочной комиссии.

Согласно решению о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения МКД следует, что переустройство и (или) перепланировка жилого помещения МКД проведено по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения в соответствии с пунктом 1 статьи 26 ЖК РФ.

В соответствии с п. 42 (1) Правил № 354 в целях определения исполнителем размера платы за коммунальную услугу по отоплению с учетом отсутствия в жилом или нежилом помещении отопительных приборов или иных теплопотребляющих элементов внутридомовой инженерной системы отопления, установки индивидуальных источников тепловой энергии в помещении в многоквартирном доме в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации, потребитель коммунальной услуги представляет в адрес исполнителя копии документов, подтверждающих проведение такого переустройства. Исполнитель определяет плату за коммунальную услугу по отоплению с учетом указанных документов с расчетного периода, в котором предоставлены подтверждающие документы.

Из анализа сведений, предоставленных управляющей организацией установлено, что при расчете размера платы за отопление по квартире МКД не учитывается факт переоборудования указанного жилого помещения, предусматривающего установку индивидуального источника тепловой энергии.

Таким образом, управляющая организация в нарушение части 1 статьи 157 ЖК РФ, пункта 42(1) Правил № 354 при расчете размера платы за отопление по квартире МКД не учитывала переустройство, предусматривающее установку индивидуального источника тепловой энергии в квартире МКД.

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 2023 году в адрес Службы поступило 22589 письменных обращений граждан, из них отсутствие отопления в помещениях - 390, отсутствие горячего водоснабжения в помещениях - 64, иные вопросы, связанные с предоставлением коммунальных услуг - 257.

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 сменеуправляющей 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;
- 31 % - 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

Службой в 2023 году в рамках полномочий по оказанию государственной услуги по продлению срока действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами рассмотрено 34 заявления о продлении срока действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, истечение срока которой приходится на период до декабря 2023 года, из которых: по 28 заявлениям приняты положительные решения, по 6 заявлениям в продлении срока действия лицензии отказано.

В 2023 году Службой продолжена работа по предоставлению государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

За 12 месяцев 2023 года предоставлено 14 лицензии, внесены изменения в реестр лицензий Ивановской области в отношении 8 юридических лиц, не связанные с включением/исключением многоквартирных домов. Так на территории Ивановской области действует 218 лицензиата, в управлении которых находится 5787 многоквартирных домов.

В рамках осуществления функции по внесению изменений в реестр лицензий Ивановской области путем включения и исключения многоквартирных домов из реестра Службой рассмотрено 1724 заявлений. По итогам рассмотрения заявлений издано 1724 приказа.

Службой продолжена практика по направлению протоколов общих собраний собственников помещений в полицию с целью проверки на их фальсификацию. За отчетный период в полицию направлено 47 протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

Служба продолжает работу по организации и хранению решений и протоколов общих собраний собственников многоквартирных домов региона. Так в Службу за истекший период 2023 года поступило 3220 протокола общих собраний собственников в многоквартирных домах

5. Административно-судебная практика

В 2023 году должностными лицами Службы составлен 731 протокол об административном правонарушении

В рамках полномочий, установленных статьей 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ), рассмотрено 441 дело об административных правонарушениях, в том числе, возбужденных органами прокуратуры.

Состав рассмотренных Службой дел об административных правонарушениях распределился следующим образом:

| Сведения о привлеченных к административной ответственности лицах в 2023 году | | | | | | |
|--|--|--|-----------------------------------|--|---|---------------------------------|
| № п/п | 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. | Статья 9.23 ч.1,2,3 КоАП РФ нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания ВДГО и ВКГО | 6 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Статья 7.23 КоАП РФ нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами | 24 | 10 | 11 | 1 | 2 |
| 3. | Статья 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 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 4. | Статья 7.22 КоАП РФ нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений | 56 | 14 | 31 | 7 | 4 |
| 5. | Статья 14.1.3 ч.2 КоАП РФ осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований | 338 | 160 | 100 | 69 | 9 |
| 6. | Статья 7.23.3 ч.1 КоАП РФ нарушение права осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 7. | Статья 7.21 ч.1 КоАП РФ порча жилых помещений или порча их оборудования либо использование жилых помещений не по назначению | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. | Статья 7.21 ч.2 КоАП РФ нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме | 14 | 10 | 1 | 1 | 2 |
| 9. | Статья 14.1.3 ч.3 осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|-----|---|-----|-----|-----|----|----|
| 10. | Статья 6.24 КоАП РФ Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака, потребления никотинсодержащей продукции или использования кальянов на отдельных территориях, в помещениях и на объектах | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | ИТОГО | 441 | 201 | 144 | 79 | 17 |

Всего за период 2023 года Службой наложено административных штрафов на общую сумму 20 316 500 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 в судебных заседаниях при рассмотрении судами административных и гражданских дел в установленной сфере деятельности Службы.

За 2023 год Службой подготовлено и направлено в суды Ивановской области более 200 исковых заявлений, из которых, отказано в удовлетворении по 11 искам, из них, решения по трем искам судебной коллегией по гражданским делам Ивановского областного суда отменены и приняты новые решения об удовлетворении требований Службы. 19 гражданских дел прекращены в связи с отказом Службы от иска, по причине добровольного удовлетворения исковых требований ответчиком.

В отчетном периоде в судах оспорено 29 постановлений по делам об административных правонарушениях, 49 предписаний, 10 приказов о внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области, 1 определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении, 2 рекомендации по устранению нарушений обязательных требований, 1 предостережение.

При рассмотрении судебных дел:

Признано законными 29 постановлений по делам об административных правонарушениях, 44 предписания, 9 приказов Службы о внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области, 1 определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении, 1 рекомендация по устранению нарушений обязательных требований.

Отменено судом: 5 предписаний, 1 рекомендация, 1 приказ о внесении изменений в реестр лицензий, 1 постановление об отказе в возбуждении дела об административных правонарушениях.

2.1 Отдельные выводы судов по результатам обжалования подконтрольными субъектами предписаний, протоколов и постановлений инспекции.

Общество с ограниченной ответственностью «Сота» обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписания № 89-ок от 05.05.2023, которым Обществу указано на необходимость произвести жителям МКД перерасчет платы за отопление и горячее водоснабжение за период с декабря 2022 года по март 2023 года исходя из требований и формул, установленных в пункте 54 Правил № 354; производить начисления размера платы за отопление и горячее водоснабжение в соответствии с требованиями и формулами, установленными в пункте 54 Правил № 354.

Указывая на незаконность оспариваемого предписания, заявитель отмечал, что предписание должностного лица должно содержать конкретные указания, четкие формулировки относительно конкретных действий, которые необходимо совершить исполнителю, и которые должны быть направлены на прекращение и устранение выявленного нарушения; при этом содержащиеся в предписании формулировки должны исключать возможность двойного толкования. В этой связи, принимая во внимание, что пункт 54 Правил № 354 содержит несколько вариантов расчетов платы за отопление (формул), то в оспариваемом предписании должно даваться конкретное указание на применение той или иной формулы, исключая необоснованное двойное толкование. Приведенное обстоятельство, как считает ООО «Сота», нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку создает неопределенность в порядке исполнения предписания и может повлечь для него неблагоприятные правовые последствия.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 02.12.2023 по делу № А17-6483/2023 требования Общества оставлены без удовлетворения. Указанное решение оставлено без изменения судом апелляционной инстанции.

При рассмотрении дела суд пришел к следующим выводам.

ООО «Сота» осуществляет управление МКД № 41 и является исполнителем коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению.

Приготовление (производство) данных коммунальных ресурсов осуществляется с использованием оборудования (автономная крышная газовая котельная), входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Вышеуказанный многоквартирный дом оборудован необходимыми для осуществления расчетов коллективными (общедомовыми) приборами учета коммунальных ресурсов (в том числе, тепловой энергии, израсходованной на отопление дома и на подогрев горячей воды; холодной воды; холодной воды, израсходованной при производстве горячей воды; индивидуальными приборами учета). Соответственно, поскольку в данном многоквартирном доме установлены необходимые коллективные (общедомовые) приборы учета, которые ведут суммарный учет потребленных коммунальных ресурсов, начисление размера платы за отопление и горячее водоснабжение должно осуществляться в соответствии с требованиями и формулами, установленными пунктом 54 Правил № 354.

Следовательно, требования оспариваемого предписания соответствуют вышеприведенным нормам жилищного законодательства. Оспариваемое предписание, вопреки утверждению заявителя, содержит надлежащее описание выявленного нарушения, ссылки на подлежащие исполнению положения действующего законодательства в жилищной сфере, направлено на устранение имеющихся нарушений при осуществлении расчетов платы за коммунальные услуги в отношении многоквартирного дома, находящегося в управлении Общества, и является реально исполнимым способами, не противоречащими требованиям закона. То обстоятельство, что в акте проверки не указано на возможность применения одной из формул, предусмотренных пунктом 54 Правил № 354 (не все формулы этого пункта описаны), о незаконности оспариваемого предписания не свидетельствует с учетом итоговой формулировки в акте выявленных нарушений и требований предписания. Оспариваемое предписание не содержит указаний на применение при расчете платы той или иной формулы, предусмотренной пунктом 54 Правил № 354, тем самым, предоставляя заявителю возможность самостоятельно определить возможность их применения в зависимости от вида коммунального ресурса, от оснащения МКД приборами учета и иных требующих внимания условий потребления

коммунальных ресурсов, необходимых для осуществления расчетов в соответствии с установленными требованиями.

ООО «Надежный» обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписание Ивгосжилинспекции от 24.05.2023 № 7-юс, согласно которому на ООО «Надежный» как на управляющую организацию в отношении МКД возложена обязанность устранения допущенных нарушений, которые выразились в том, что Общество не произвело по квартире № 2 МКД перерасчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную ненадлежащего качества.

В обоснование требований заявитель указывал, что Службой без согласования с органами прокуратуры, тогда как такое согласование в рассматриваемой ситуации являлось обязательным, поскольку ранее выданное в адрес Общества предписание было признано недействительным на основании решения Арбитражного суда Ивановской области по делу № А17-5056/2022. Применительно к требованиям пункта 1.1 оспариваемого предписания Общество указывало на то, что пунктами 111, 112 Правил № 354 установлен исчерпывающий перечень документов, который фиксирует дату начала и дату окончания предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества; в данном перечне правовые акты органов местного самоуправления об окончании отопительного периода в качестве документа, подтверждающего окончание предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, не обозначены. В отношении пункта 1.2 предписания Общество отмечало, что в данном случае установлена поставка ресурсоснабжающей организацией (Владимирским филиалом ПАО «Т Плюс») коммунального ресурса ненадлежащего качества на вводе в дом, что не позволило Обществу обеспечить оказание коммунальной услуги по отоплению не ниже установленных нормативов; в связи с нарушением тепло-гидравлического режима со стороны ПАО «Т Плюс», с учетом принятия мер со стороны ООО «Надежный», в данной ситуации не имеется оснований считать управляющую организацию лицом, ответственным за предоставление коммунальной услуги по отоплению ненадлежащего качества, поскольку качество коммунального ресурса, поставляемого в МКД, зависело не от действий управляющей организации.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 25.09.2023 по делу А17-6531/2023 требования Общества оставлены без удовлетворения. Указанное решение оставлено в силе судом апелляционной инстанции.

При рассмотрении указанного спора суд, учитывая установленные факты оказания коммунальной услуги по отоплению ненадлежащего качества, не усматривает оснований для опровержения вывода Службы о том, что перерасчет за коммунальную услугу по отоплению по квартире № 2 МКД, предоставленную ненадлежащего качества, должен быть произведен в отношении 2022 года за период с 09.01.2022 по дату окончания отопительного периода 2021 - 2022 годов, а в отношении 2023 года – за период с 13.01.2023 по 15 час. 00 мин. 22.02.2023. Доказательств осуществления Обществом на момент выдачи оспариваемого предписания обозначенного перерасчета платы за коммунальную услугу материалы дела не содержат, в связи с чем факт нарушения требований подпункта «б» пункта 3 Положения № 1110, части 4 статьи 157, части 2 статьи 162 ЖК РФ, подпункта «г» пункта 31, пунктов 98, 103, 150, пункта 15 приложения № 1 Правил № 354 признан установленным.

Доводы Общества в отношении 2022 года о том, что спорный перерасчет платы должен быть произведен только за один день - 09.01.2022 (день установления факта оказания коммунальной услуги ненадлежащего качества), поскольку отсутствуют доказательства оказания коммунальной услуги ненадлежащего качества в течение всего оставшегося отопительного периода 2022 года, суд отклонил как основанный на ошибочном толковании норм права применительно к фактическим обстоятельствам дела, указав, что Общество, являясь исполнителем в отношении коммунальной услуги по отоплению и зная о факте предоставления данной услуги ненадлежащего качества, не представил документы в соответствии с пунктами 112, 113 Правил № 354, подтверждающие окончание периода нарушения качества коммунальной услуги по квартире № 2 МКД. Возложение обязанности осуществить перерасчет платы за остаток

соответствующего отопительного периода, вопреки позиции заявителя, не противоречит требованиям действующего законодательства, является разумным и права Общества не нарушает.

Довод заявителя в отношении 2023 года об отсутствии его вины в несоблюдении температурного режима в спорном жилом помещении вследствие поставки ресурсоснабжающей организацией коммунального ресурса по отоплению ненадлежащего качества на вводе в дом также не принят судом, поскольку не свидетельствует о незаконности оспариваемого предписания, правомерно возлагающего на управляющую организацию как на исполнителя коммунальной услуги по отоплению осуществить перерасчет платы за данную услугу, поставленную в 2023 году ненадлежащего качества. Фактически являясь исполнителем коммунальных услуг в МКД и осуществляя функции по содержанию многоквартирного дома, в целях предоставления жителям дома коммунальных услуг надлежащего качества Общество обязано осуществлять контроль за исполнением обязательств ресурсоснабжающими организациями; при ненадлежащем выполнении ресурсоснабжающими организациями своих обязательств управляющая компания не лишена возможность предъявления к ним соответствующих требований об устранении допущенных нарушений прав в установленном законом порядке.

Довод ООО «Надежный» об отсутствии у Службы оснований для проведения внеплановой документарной проверки в отношении Общества без согласования с органами прокуратуры, судом отклонен как основанный на ошибочном толковании норм действующего законодательства применительно к обстоятельствам дела, а именно: пункта 3 Постановления Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336), а также части 9 статьи 72 Закона № 248-ФЗ.

В частности, суд указал, что по смыслу положений части 3 статьи 91 Закона № 248-ФЗ, обязанность согласовывать повторное внеплановое контрольное (надзорное) мероприятие в отношении контролируемого лица с органами прокуратуры возникает только тогда, когда результаты ранее проведенного контрольного (надзорного) мероприятия в отношении этого же контролируемого лица признаны недействительными ввиду их проведения с грубым нарушением требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора). Между тем, из решения Арбитражного суда Ивановской области от 12.12.2022 по делу № А17-5056/2022 не следует, что результаты соответствующего контрольного (надзорного) мероприятия признаны недействительными в связи с грубым нарушением надзорным органом требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора). Признавая недействительным оспариваемое в рамках упомянутого дела предписание, суд первой инстанции исходил из недоказанности Службой наличия вменяемых Обществу нарушений, что по смыслу норм статьи 91 Закона № 248-ФЗ нельзя отнести к грубым нарушениям требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора), влекущим недействительность его результатов.

Общество с ограниченной ответственностью «Орион» обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписания Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области № 54-ЕС от 25.05.2023, которым Обществу надлежит произвести по квартире МКД перерасчет платы за электроэнергию и горячее водоснабжение за март и апрель 2023 по показаниям индивидуального прибора учета, переданным потребителем 11.03.2023 и 10.04.2023, произвести по квартире МКД проверку достоверности предоставляемых потребителем показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии и горячего водоснабжения.

В обоснование заявленных требований Общество указало, что оспариваемое предписание Службы является незаконным и подлежащим отмене, поскольку действующим законодательством не предусмотрены случаи перерасчета платы за коммунальную услугу в случае изначально несвоевременной передачи потребителем показаний индивидуального

прибора учета, передачи сведений отличных от имеющихся у исполнителя. Податель жалобы также считал, что факт передачи меньших показаний прибора учета, чем начислено в соответствии с подпунктом «б» пункта 59 Правила № 354, является основанием лишь для проведения проверки достоверности переданных данных. Обязание провести проверку достоверности показаний в установленные оспариваемым предписанием сроки является неправомерным ограничением прав и законных интересов ООО «Орион» в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 02.10.2023 в удовлетворении требований Обществу отказано. Правомерность решения суда первой инстанции и законность выданного предписания подтверждены судами апелляционной и кассационной инстанции.

Суд указал, что Службой был сделан правомерный вывод об отсутствии оснований для неприятия ежемесячно передаваемых потребителем показаний индивидуальных приборов учета и для отказа потребителю в перерасчете размера платы исходя из показаний индивидуальных приборов учета на основании пункта 59 Правил № 354.

Проверки, указанные в пункте 82 Правил № 354, должны проводиться исполнителем не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета электрической энергии расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 3 месяца. В случаях, установленных пунктом 80(1) настоящих Правил, указанные проверки проводятся гарантирующим поставщиком, сетевой организацией (пункт 83 Правил №354). В этой связи, Общество, являясь исполнителем коммунальных услуг по горячему водоснабжению и электроснабжению для МКД обязано проводить проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях ИПУ.

Некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ивановской области» обратилась в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании незаконным предписания Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области.

Мероприятия (работы), подлежащие исполнению в целях устранения выявленных нарушений по Предписанию от 04.08.2023 № 3-су/капрем: наличие влажных следов протечек (лужа на пароизоляционной пленке, уложенной на утеплитель, намочание утеплителя) в чердачном помещении МКД над кухней жилых помещений МКД свидетельствуют о ненадлежащем качестве выполнения работ по капитальному ремонту крыши МКД, в связи с чем, региональному оператору необходимо обеспечить выполнение работ по установлению и устранению причин протечек с крыши МКД над кухней жилых помещений МКД.

В обоснование заявленных требований Фонд указал, что содержание вменяемой в качестве нарушения нормы права - пункт 11 части 2 статьи 182 ЖК РФ, указанной в п. 1 Предписания, не соотносится с формулировкой самого нарушения. Пункт 1 Предписания требует от Фонда в качестве мер, необходимых для устранения вышеназванного нарушения, самолично выявить и устранить недостатки, чем подменяется категория обязательных к исполнению требований и норм, а сами меры противоречат выявленному нарушению. К обязанностям Фонда, предусмотренным ст. 182 ЖК РФ, не относится экспертное установление причин возникновения тех или иных дефектов, недостатков, а возложена лишь ответственность за несвоевременное и ненадлежащее устранение нарушений. Предписание обязывает Фонд устранить недостатки, допущенные третьим лицом.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 07.12.2023 по делу А17-8271/2023 требования Фонда удовлетворены.

Удовлетворяя требования Фонда, суд указал, что из статей 87, 90 Закона № 248-ФЗ следует, что предписание может быть выдано только в случае установления объективно доказанных нарушений со стороны проверяемого лица, что является необходимым и достаточным условием для выдачи предписания. Служба достоверно не установила нарушение, зафиксированное в пункте 1 Предписания. Вывод о наличии выявленных нарушений сделан инспектором на основании проведенного визуального осмотра МКД. В акте проверки фактов, свидетельствующих о ненадлежащем качестве работ (повреждение целостности кровли,

использование ненадлежащего материала, нарушение технологии, методов крепления) не зафиксировано. В отношении каких видов работ по капитальному ремонту крыши МКД сделан вывод об их некачественном проведении, из акта проверки и оспариваемого предписания не следует. Инструментальное обследование при проведении проверки не осуществлялось. Напротив, в акте указано, что повреждений кровельного покрытия (пробоин, отверстий) со стороны чердачного помещения не обнаружено; при визуальном осмотре соединение элементов водосточной системы рассмотреть не представилось возможным ввиду наличия в них листвы, мусора. Вместе с тем законодательно предоставленные контрольному органу полномочия и определенный спектр контрольных действий, которые могут совершаться в ходе выездной проверки, направлены на комплексное исследование и оценку соответствия объекта контроля обязательным требованиям. Только при фактическом выявлении нарушения обязательных требований, фиксации нарушения в акте проверки, требование к законности выдаваемого предписания может быть обеспечено. Сама по себе протечка не является безусловным доказательством ненадлежащего выполнения капитального ремонта. Доказательств выявления действительных причин протечек, не связанных с содержанием общего имущества, на момент вынесения оспариваемого Предписания в материалы дела не представлено. Более того, содержание предписания не может быть признано отвечающим признакам конкретности и исполнимости. В качестве содержания требования контрольного органа в пункте 1 предписания указано на необходимость установить причины протечек с крыши МКД, а затем и устранить их. При этом в этом же пункте предписания надзорный орган констатирует, что причиной наличия влажных следов протечек является ненадлежащее качество выполнения работ по капитальному ремонту крыши МКД. Соответственно, причина установлена контрольным органом в предписании, в связи с чем возложение обязанности по установлению причин на контролируемое лицо не является обоснованным. Надлежащих, допустимых и неопровержимых доказательств того, что ремонт крыши МКД проведен подрядчиками некачественно и именно действия (бездействие) Фонда привели к выявленным в ходе проверок нарушениям, Служба не представила.

ООО «Стимул» обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписания Ивгосжилинспекции от 03.08.2023 № 34-о об устранении нарушений жилищного законодательства при управлении многоквартирным домом.

В обоснование требований Общество указало, что у Ивгосжилинспекции отсутствовали правовые основания для проведения внепланового контрольного (надзорного) мероприятия, поскольку ответчиком не была установлена и подтверждена личность заявителя (физического лица) по обращениям, поступившим изначально в органы прокуратуры; в таком случае, как считает Общество, обращения физического лица в силу части 3 статьи 59 Закона № 248-ФЗ должны были быть рассмотрены в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее – Закон № 59-ФЗ); более того, обращения физического лица не могли быть квалифицированы в качестве основания для проведения контрольного (надзорного) мероприятия, предусмотренного абзацем 9 подпункта «б» пункта 3 Постановления № 336, в связи с тем, что заявитель по данному обращению не является собственником помещения в спорном МКД и из текста обращения не следует, что он обращался за защитой своих нарушенных прав.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 17.12.2023 по делу А17-9122/2023 в удовлетворении требований Обществу отказано.

В обосновании данного решения суд указал, что 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 (пункт 1 части 1 статьи 58 Закона № 248-ФЗ). В силу части 1 статьи 59 Закона № 248-ФЗ обращения (заявления) граждан и организаций,

содержащие сведения о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, принимаются контрольным (надзорным) органом к рассмотрению: 1) при подаче таких обращений (заявлений) гражданами и организациями либо их уполномоченными представителями непосредственно в контрольный (надзорный) орган либо через многофункциональный центр оказания государственных и муниципальных услуг лично с предъявлением документа, удостоверяющего личность гражданина, а для представителя гражданина или организации - документа, подтверждающего его полномочия; 2) при подаче таких обращений (заявлений) граждан и организаций после прохождения идентификации и аутентификации заявителя посредством единой системы идентификации и аутентификации на едином портале государственных и муниципальных услуг, региональных порталах государственных и муниципальных услуг или на официальных сайтах контрольных (надзорных) органов в сети «Интернет», а также в информационных системах контрольных (надзорных) органов; 3) при иных способах подачи таких обращений (заявлений) гражданами и организациями после принятия должностным лицом контрольного (надзорного) органа мер по установлению личности гражданина и полномочий представителя организации и их подтверждения. вопреки мнению Общества, подтверждается установление личности заявителя обращения при его первоначальной подаче в органы прокуратуры, а также при последующем изучении обращения непосредственно в Ивгосжилинспекции, в связи с чем у Службы имелись правовые основания для рассмотрения данного обращения и проведения на основании него внепланового контрольного (надзорного) мероприятия.

То обстоятельство, что заявитель по обращению не является собственником помещения в МКД правового значения не имеет, поскольку из норм действующего законодательства (в том числе пункта 3 Постановления № 336, статьи 57 Закона № 248-ФЗ) не следует, что основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами является исключительно обращение собственников помещений в МКД. Факт проживания заявителя-гражданина в спорном МКД и его обращение за защитой своих нарушенных прав явствовало из обстановки. Иной подход, по мнению суда, привел бы к ситуации невозможности защиты своих прав лицами, не являющимися собственниками помещений в МКД, но проживающими в нем (например, посредством найма жилого помещения).

Общество с ограниченной ответственностью «Апрель» обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписания Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области от 16.08.2023 № 18-кас, согласно которому на Общество возложена обязанность устранить выявленные нарушения в содержании общего имущества МКД- подвальное помещение подъезда МКД справа от входа затоплено в связи с наличием засора в дворовом колодце.

В обоснование заявленных требований применительно к существу содержащихся в предписании требований, ООО «Апрель» обратило внимание суда на то, что в ходе инспекционного визита не установлено, что затопление подвального помещения произошло вследствие неисправности общедомовой системы водоотведения (канализации). Напротив, материалы проверки подтверждают, что затопление подвального помещения произошло из-за засора в дворовом колодце, который не относится к общему имуществу спорного многоквартирного дома. Фиксация в акте внепланового инспекционного визита в момент возникновения аварийной ситуации и принятие управляющей организацией мер по ее устранению не могут являться основанием для выдачи предписания, поскольку мероприятия по устранению аварийной ситуации являются обычной хозяйственной деятельностью ООО «Апрель».

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 06.12.2023 по делу А17-9296/2023 требования Общества оставлены без удовлетворения.

Отказывая в иске суд указал, что поскольку Общество относится к ответственным лицам за содержание и ремонт МКД, а также за соответствие его технического состояния обязательным требованиям и нормам действующего законодательства, оно обязано устранить нарушения, указанные в оспариваемом предписании, и произвести необходимые для этого работы. Доказательства, подтверждающие факт устранения ООО «Апрель» затопления подвального помещения МКД после прочистки засора АО «Водоканал», проведение мероприятий, предусмотренных пунктом 3.4.8 Правил № 170, в материалах дела отсутствовали. Управление жилым домом должно быть направлено на обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, обеспечение благоприятных условий проживания, сохранности имущества физических или юридических лиц, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений. Неприятие своевременных мер по устранению повреждений общего имущества дома способствует их развитию, создает угрозу разрушения, и, как следствие, угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также их имуществу.

ООО «ВарГо» обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписания Ивгосжилинспекции от 04.05.2023 № 3-юс, согласно которому на ООО «ВарГо» как на управляющую организацию возложена обязанность устранить нарушения требований в части применения при расчете размера платы за электроэнергию, потребленную в целях содержания общего имущества МКД, общей площади жилых помещений МКД и площади мест общего пользования МКД, не соответствующих площадям, содержащимся в техническом паспорте МКД.

В целях устранения выявленного нарушения Обществу предписано произвести жителям МКД перерасчет размера платы за электроснабжение, потребленное в целях содержания общего имущества МКД, за период с 01.02.2019 по 31.03.2022 с учетом общей площади жилых помещений МКД и площади мест общего пользования (лестничных клеток), соответствующим техническому паспорту МКД, путем возврата излишне начисленных денежных средств.

В обоснование заявленного требования о незаконности оспариваемого предписания ООО «ВарГо» указывает на неправомерность его требований ввиду того, что технический паспорт на МКД содержит недостоверные сведения о размерах площадей жилых помещений и мест общего пользования; Обществом представлен новый (актуальный) технический паспорт на МКД. Необоснованным, по мнению заявителя, является и вывод Службы о том, что при расчете размера платы за электроэнергию, потребленную в целях содержания общего имущества МКД, Общество не вправе было учитывать площадь чердака, поскольку на чердаке МКД имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения в МКД, поэтому его площадь, должна учитываться при расчете размера платы за электроэнергию.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 20.10.2023 иск Общества удовлетворен.

Удовлетворяя требования суд указал, что пунктом 3 Правил № 491 установлено, что при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре (пункт 4 Правил № 491). В соответствии с пунктами 24, 27 Правил № 491 сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Вместе с тем, содержащаяся в техническом паспорте информация должна иметь актуальный характер, поскольку она необходима для расчета платы за коммунальные ресурсы и коммунальные услуги, в том числе предоставляемые для общедомовых нужд. Указание на необходимость использования данных технического паспорта при расчете платы за ресурсы и услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, содержится и в письме Минрегионразвития России от 22.11.2012 № 29433-ВК/19. Соответственно, при выдаче оспариваемого предписания

Ивгосжилинспекция приняла во внимание сведения о размере общей площади жилых помещений МКД, которые не являются актуальными. Наличие на чердаке инженерных коммуникаций, указывает на возможность учета площади чердака при определении состава помещений для расчета объема электрической энергии, поставляемой в МКД в целях содержания общего имущества МКД. Аналогичная правовая позиция применительно к схожим фактическим обстоятельствам подтверждается правоприменительной практикой (в том числе, постановлениями Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.05.2023 по делу № А29-10638/2022 и от 03.06.2021 по делу № А17-3159/2020).

Служба обратилась в Октябрьский районный суд города Иваново с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Гарант-Сервис» о возложении обязанности по устранению нарушений жилищного законодательства (дело № 2-1022/2023).

Требования обоснованы тем, в ходе проверки установлены факты, свидетельствующие о ненадлежащем исполнении данной управляющей компанией своих обязанностей по содержанию общего имущества и нарушение лицензионных требований. По результатам проверки Службой в адрес управляющей организации выдано предписание, а именно- устранить истирание, рассыхание, щели в деревянных лестницах в подъездах МКД, которое не исполнено.

Решением Октябрьского районного суда от 07.08.2023 в удовлетворении иска о понуждении ООО «Гарант-Сервис» устранить нарушения жилищного законодательства Службе было отказано.

Разрешая заявленные требования, суд исходил из того, что заключением судебной экспертизы установлено, что в настоящее время необходимости в проведении относящегося к обязанностям управляющей компании текущего ремонта лестниц в подъездах МКД не имеется ввиду отсутствия угрозы жизни и здоровью неопределенного круга лиц с учетом установления факта нормальной и безопасной эксплуатации лестниц.

Суд апелляционной инстанции не согласился с решением суда первой инстанции и указал, что, отказывая в удовлетворении иска суд первой инстанции, исходил лишь из выводов, которые содержатся в заключении судебной экспертизы, в которых указано на отсутствие технической необходимости устранения установленных нарушений в содержании общего имущества МКД. Вместе с тем, вопрос наличия или отсутствия технической необходимости устранения указанных недостатков перед экспертом не ставился судом, этот ответ экспертом приведен в порядке экспертной инициативы, возможность которой предусмотрена ч.2 ст.86 ГПК РФ, однако данное обстоятельство не являлось юридически значимым для рассмотрения настоящего дела, так как само предписание и обязанности по устранению перечисленных в нем нарушений ответчиком ни в данном деле, ни в отдельном порядке не оспаривалось. Учитывая, что выводы суда первой инстанции были основаны только на выводах судебной экспертизы, которые были интерпретированы судом без учета исследовательской части экспертного заключения, то есть заключение эксперта в полном объеме судом не было исследовано и оценено в совокупности с иными доказательствами в нарушение ст.67 ГПК РФ, судебная коллегия пришла к выводу, что судом первой инстанции при рассмотрении дела были допущены нарушения правил исследования и оценки доказательств, то есть нарушения процессуального права, что привело к ошибочным выводам и принятия незаконного решения, противоречащего материалам дела и установленным по делу обстоятельствам, которыми однозначно подтверждено наличие нарушений в содержании общего имущества МКД, которые подлежат устранению, однако не устранены ответчиком.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда от 27.01.2023 решение Октябрьского районного суда г.Иваново отменено, по делу принято новое решение.

Исковые требования Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области удовлетворены. Общество с ограниченной ответственностью «Гарант-Сервис» обязано в течение двух месяцев со дня вступления в законную силу решения суда устранить истирание, рассыхание и щели в деревянных лестницах в подъездах многоквартирного дома.

Служба обратилась в Ивановский районный суд города Иваново с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кохомская управляющая компания» о понуждении устранить нарушения жилищного законодательства, выразившихся в следующих нарушениях, а именно: в помещении кухни квартиры МКД при закрытом окне, закрытом клапане и при закрытом окне, открытом клапане имеется обратная тяга в дымоходе, что является нарушением п.п. 5.5.5, 5.5.6 Правел № 170, п. 15 Минимального перечня № 290, п.п. «а», «б» Правил № 491.

Решением Ивановского районного суда от 16.06.2023 в удовлетворении исковых требований Службе отказано.

Суд, принимая решение, исходил из следующего: доказательств того, что управляющей организацией не выполняются требования по содержанию и обслуживанию вентиляционных каналов многоквартирного дома, являющихся общим имуществом, не имеется; вентиляционные каналы находятся в очищенном состоянии; наличие недостаточной тяги в вентиляционном канале кухни и дымоходе связано с отсутствием достаточного притока наружного воздуха.

При этом суд отклонил доводы стороны истца о том, что вентиляционная система находится в неисправном состоянии, поскольку данный вывод экспертами был сделан с учетом того, что вентиляционная система не может работать в соответствии с действующими нормативными требованиями ввиду отсутствия необходимого притока наружного воздуха, а не в связи с неработоспособностью самой системы; указания представителя истца на исполнение собственником квартиры обязанности по надлежащему содержанию принадлежащего ему имущества в связи с установкой по требованию управляющей компании приточного клапана на пластиковом окне, поскольку как следует из показаний экспертов, наличие установленного ранее приточного клапана является недостаточным для стабильной работы вентиляционной системы.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда от 08.11.2023 решение суда первой инстанции отменено. Принято новое решение об удовлетворении требований Службы и возложении на Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кохомская управляющая компания» обязанности в течение шести месяцев устранить обратную тягу в дымоходе квартиры МКД.

Доводы ответчика о надлежащем исполнении обязанности по содержанию систем вентиляции и дымоудаления вытекают из неверного толкования положений действующего законодательства.

Восстановление работоспособности системы вентиляции является неотъемлемой частью обязанности по содержанию общедомового имущества. При этом у управляющей компании имеется широкий круг полномочий по проведению конкретных мероприятий для устранения причин неисправности.

Правила пользования газом в быту, утв. приказом ВО «Росстройгазификация» от 26.04.1990 года № 86-П, ссылка на которые имеется в возражениях на апелляционную жалобу, не подлежат применению в связи с утверждением приказом Минстроя России от 05.12.2017 года № 1614/пр Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд.

Согласно п. 4.21 Инструкции собственникам (пользователям) домовладений и помещений в многоквартирных домах необходимо обеспечивать приток воздуха в помещение, в котором установлено газоиспользующее оборудование, входящее в состав ВДГО и (или) ВКГО. При этом в нижней части двери или стены, выходящей в смежное помещение, необходимо предусматривать решетку или зазор между дверью и полом, а также специальные приточные устройства в наружных стенах или окнах указанного помещения.

Отменяя решение суд апелляционной инстанции указал, что сторонами по делу не оспаривалось, что ответчиком предпринимались меры к устранению неисправности системы вентиляции путем рекомендации установки приточных клапанов, которые были исполнены собственником квартиры. Установив приточный клапан, собственник квартиры тем самым исполнил обязанность, предусмотренную п. 4.21 Инструкции, утв. приказом Минстроя России

от 05.12.2017 года № 1614/пр, по установке специального приточного устройства в окне помещения и обеспечению притока воздуха в помещение.

Вместе с тем, несмотря на исполнение собственником квартиры вышеуказанной обязанности, обратная тяга возникает, в том числе в режиме работы системы вентиляции с открытым приточным клапаном. Недостаточность пропускной способности приточного клапана, установленного собственником квартиры, вопреки выводам суда, не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска и фактическому возложению обязанности по устранению недостатков работоспособности системы вентиляции исключительно на собственника квартиры, поскольку ответчиком не предприняты меры, направленные на организацию замены приточного клапана либо установки дополнительного приточного клапана, в том числе путем направления собственнику квартиры новых рекомендаций с указанием конкретных действий необходимых для устранения обратной тяги, понуждению в осуществлении данных действий либо осуществлению данных действий самостоятельно. Кроме того, установка иного либо дополнительного приточного клапана, вопреки позиции ответчика, с которой согласился суд, не обязательно приведет к восстановлению работоспособности системы вентиляции, учитывая, что ее работоспособность зависит от комплекса факторов, в том числе, которые, как верно указано истцом, не были исследованы ни экспертами, ни судом первой инстанции, ни специалистами. Так, судебной коллегией установлен факт вмешательства в систему вентиляции путем установки в один из выходов системы вентиляции дополнительной трубы, при этом остальные выходы, в том числе в квартире МКД, не увеличивались, что могло повлиять на движения потоков воздуха, ветровой подпор и, как следствие, создание достаточной тяги в каналах.

Кроме того, суд, не учел факт привлечения постановлением мирового судьи директора ответчика к административной ответственности при установлении виновного ненадлежащего обеспечения управляющей организацией содержания общего имущества МКД в связи с наличием обратной тяги в помещении кухни МКД, а также факт того, что ответчик в установленном законом порядке не оспаривал предписания истца, что свидетельствует о необходимости их исполнения ответчиком.

Служба обратилась в Октябрьский районный суд города Иваново с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Основа» о понуждении устранить нарушения жилищного законодательства, выразившиеся в не исполнении требований предписания об устранении частичного разрушения асфальтового покрытия тротуара (сзади дома).

Решением Октябрьского районного суда от 19.07.2023 в удовлетворении иска Службе отказано.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 39, 44, 161, 162 ЖК РФ пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для возложения на ответчика обязанности по устранению выявленных жилищной инспекцией в ходе проверки нарушений, поскольку работы по приведению покрытия тротуара в надлежащее состояние ответчиком проведены, предписание органа жилищного контроля исполнено.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда, указав следующее.

В ходе проведенной Службой проверки выявлены недостатки в асфальтовом покрытии тротуара сзади многоквартирного дома., в виде его частичного разрушения.

На основании выданного органом жилищного контроля предписания Обществом произведен ремонт асфальтового покрытия тротуара с применением гранулята асфальтобетона.

Приказом Росстандарта от 09.11.2012 года № 705-ст утвержден и введен в действие «ГОСТ Р 55052-2012. Национальный стандарт Российской Федерации. Гранулят старого асфальтобетона. Технические условия», согласно разделу 1 которого указанный материал подлежит применению при строительстве и ремонте автомобильных дорог, аэродромов, городских улиц, площадей и других сооружений.

Таким образом, исходя из положений статьи 161 ЖК РФ, а также установленной государственным стандартом области применения гранулята асфальтобетона, учитывая, что примененный ответчиком гранулят получают из асфальтобетонных покрытий, т.е. из материала,

которым выполнено покрытие тротуара многоквартирного дома, использование управляющей компанией указанного материала для ремонта тротуара не свидетельствует о ненадлежащем устранении ответчиком выявленных Службой в результате проверки нарушений.

Выполнение указанных в иске работ по асфальтированию тротуара, в том числе частичному, включающих в себя удаление использованного ответчиком гранулята асфальтобетона, при отсутствии в настоящее время каких-либо дефектов покрытия тротуара является нецелесообразным, предусмотренных положениями пункта 4.1.7 Правил № 170, оснований для выполнения таких работ, к которым отнесено наличие на асфальтовом покрытии просадок, щелей, трещин, не установлено.

Доводы Службы об уменьшении срока службы покрытия тротуара по причине выполнения ремонтных работ с использованием гранулята асфальтобетона являются предположительными, при этом орган жилищного контроля не лишен права по окончании зимнего периода осуществить проверку состояния тротуара и в случае его ненадлежащего состояния выдать управляющей компании соответствующее предписание с указанием конкретных требований к способу выполнения ремонтных работ и применяемых материалов.

7. Выводы по результатам обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности за 2023 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.