



СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ИВГОСЖИЛИНСПЕКЦИЯ)

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

ПРИКАЗ

«10» марта 2026 г.

№ 45

Об утверждении обобщенной правоприменительной практики
Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области
за 2025 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 2025 год (далее-правоприменительная практика).

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

3. Контроль исполнения настоящего приказа оставляю за собой.

Исполняющий обязанности
начальника Службы

Н.А. Кондакова

Обобщенная правоприменительная практика Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области за 2025 год

1. Общие положения

В соответствии с полномочиями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации и Положением о Службе государственной жилищной инспекции Ивановской области, утвержденным постановлением Правительства Ивановской области от 18.09.2013 № 374-п, Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области (далее - Служба) является органом исполнительной власти Ивановской области и осуществляет региональный государственный жилищный контроль (надзор).

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 от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 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.

В рамках регионального государственного жилищного надзора за 2025 год инспекторами Службы проведено 284 внеплановые проверки.

По результатам указанных проверок выявлено 583 нарушения обязательных требований, из них:

нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда - 85;

некачественное предоставление населению коммунальных услуг - 9;

нарушений требований законодательства о раскрытии информации - 73;

нарушений порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги - 55;

нарушений правил управления многоквартирными домами - 91;

правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования - 2;

неисполненных в срок законных предписаний - 95;

нарушений положений ЖК РФ - 169;

прочих нарушений - 4.

Также по результатам регионального государственного жилищного надзора в 2025 году Службой выдано 1190 исполнительных документов по нарушениям в жилищной сфере, из них 282 акта, 31 рекомендация, 176

предписаний, 17 заключений, 305 определений, 284 протокола, 30 иных исполнительных документов.

В рамках лицензионного контроля за 2025 год инспекторами Службы проведено 777 проверок.

По результатам указанных проверок выявлено 2662 нарушения обязательных требований, из них:

нарушений правил технической эксплуатации и ремонта жилищного фонда - 535;

некачественное предоставление населению коммунальных услуг - 7;

нарушений требований законодательства о раскрытии информации - 90;

нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - 43;

нарушений правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования - 3;

нарушений правил управления многоквартирными домами - 552;

осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований - 573;

невыполнение в срок законного предписания - 289;

по факту выявления грубых нарушений - 6;

нарушений положений ЖК РФ - 554;

по вопросам подготовки и прохождения отопительного периода - 4;

иных нарушений обязательных требований - 6.

По результатам лицензионного контроля в 2025 году Службой выдано 2679 исполнительных документов по нарушениям в жилищной сфере, из них: 968 актов, 7 актов по факту выявления грубых нарушений, 94 рекомендации, 634 предписания, 9 заключений, 121 определение, 691 протокол, 292 иных исполнительных документов.

2.1. Наиболее часто встречающимися нарушениями обязательных требований являлись:

ненадлежащее исполнение условий заключенного в соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ договора управления многоквартирным домом 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», Приказа Минстроя России от 07.02.2024 № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Приказ № 79/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 № 79/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 принятие 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 ТКО; 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 (пп. «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 (п.п. 34-36 Правил № 416; п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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. Должностными лицами Службы осуществляется постоянный 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 более 4 305 698,96 рублей;

проведены работы по ремонту общего имущества (отмосток, цоколя, межпанельных швов, вентканалов, кровли, инженерных сетей и др.) в 544 МКД;

обеспечена установка и ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета тепловой энергии в 2 МКД;

организованы места (площадки)-сбора ТКО для жителей 8 МКД;

отремонтированы подъезды в 102 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:

консультирование - 18;

объявление предостережения - 225;

профилактические визиты - 63, из них 11 проведены посредством мобильного приложения «Инспектор»;

обобщение правоприменительной практики.

2.5. В случае неисполнения выданных Службой предписаний в отношении юридических и должностных лиц составляются протоколы об административных правонарушениях, которые направляются на рассмотрение мировым судьям.

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

нарушение порядка и сроков раскрытия информации в ГИС ЖКХ – ответов на обращения граждан, платежных документов на оплату ЖКУ (ответы и платежные документы либо не размещаются, либо размещаются с нарушением сроков; не учитывается, что по разной тематике обращения могут быть разные сроки ответа (например, для предоставления сведений об объемах потребления коммунальных ресурсов срок ответа 3 рабочих дня, для рассмотрения вопроса о перерасчете за ненадлежащее качество услуг 2 рабочих дня, для общих вопросов 10 рабочих дней и т.д.); указывается информация, что ответ дан иным способом, но при этом ответ и приложения к нему не размещены в ГИС ЖКХ; в платежных документах в ГИС ЖКХ и на бумажном носителе разная информация о начислениях и перечне услуг), протоколов общих собраний собственников помещений в МКД;

нарушение порядка и сроков раскрытия информации по обращениям потребителей – не предоставляются запрашиваемые сведения, обязательные к раскрытию по запросам потребителей, в том числе, объемы потребления коммунальных ресурсов, показания общедомовых приборов учета; реестр собственников помещений в многоквартирном доме в адрес инициатора общего собрания;

нарушение порядка изменения размера платы за содержание общего имущества – тарифы увеличиваются без учета условий договора управления; применяется индексация, не соответствующая условиям договора управления; осуществляется индексация одновременно за несколько предыдущих лет; выставление дополнительной платы без решения общего собрания собственников помещений;

нарушения при расчете платы за коммунальные услуги – не принимаются к расчетам показания индивидуальных приборов учета, переданные потребителями в установленные законом сроки, в частности через ГИС ЖКХ; не осуществляется периодическая проверка достоверности передаваемых потребителями показаний приборов учета;

нарушения при оформлении платежных документов на оплату коммунальных услуг – не указываются обязательные сведения, в том числе, объемы коммунальных ресурсов в многоквартирном доме, показания общедомовых приборов учета;

нарушение порядка передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования.

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 2025 году в адрес Службы поступило 21 338 обращений, из них 7 910 - обращения граждан.

Анализ тематики обращений показывает, что преобладающее количество обращений затрагивают вопросы содержания и эксплуатации жилищного фонда. 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, подъездов, некачественную уборку подъездов, придомовой территории и т.д.), непредоставление (некачественное) предоставление коммунальных услуг населению, порядка расчета платежей за ЖКУ.

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

4. Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

В 2025 году Службой продолжена работа по предоставлению государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

За отчетный период предоставлено 12 лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, 1 лицензия аннулирована, прекращено действие 21 лицензии.

На 01.01.2026 на территории Ивановской области действует 175 лицензиатов, в управлении которых находится 5882 многоквартирных дома.

Служба продолжает работу по организации хранения решений и протоколов общих собраний собственников многоквартирных домов Ивановской области. В Службу за истекший период поступило 2372 протокола общих собраний собственников многоквартирных домов, из них 138 протоколов направлено в правоохранительные органы и в прокуратуру с целью проверки на предмет фальсификации и находятся на рассмотрении указанных органов.

5. Административно-судебная практика

В 2025 году должностными лицами Службы составлено 975 протоколов об административных правонарушениях.

В рамках полномочий, установленных статьей 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ), вынесено 614 постановлений об административных правонарушениях, в том числе по материалам, возбужденным органами прокуратуры, из них: 156 в отношении физических лиц, 432 в отношении юридических лиц, 26 в отношении должностных лиц.

За нарушение ст. 7.21 КоАП РФ (нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме) вынесено 36 постановлений, ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) – 60 постановлений, ст. 7.23 КоАП РФ (нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами) – 21 постановление, ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ (воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов) – 2 постановления, ст. 7.23.3 КоАП РФ (нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами) – 2 постановления, ст. 9.23 КоАП РФ (нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования) – 123

постановления, ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований) – 370 постановлений, по факту выявления грубых нарушений – 6 постановлений.

За отчетный период наложено 535 административных наказаний, из них 288 предупреждений, 247 административных штрафов, из них 91 наложен на граждан, 6 – на должностных лиц, 150 – на юридических лиц.

Всего за период 2025 года Службой наложено административных штрафов на общую сумму 20 395 500 рублей.

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 2025 год Службой подготовлено и направлено в суды Ивановской области более 300 исковых заявлений, из которых по 249 заявлениям исковые требования удовлетворены, 53 гражданских дела прекращены в связи с отказом Службы заявленных требований ввиду добровольного устранения ответчиком нарушений жилищного законодательства, 4 гражданских дела завершились заключением мировых соглашений.

В отчетном периоде в судах оспорено 64 решения Службы, из них 25 постановлений по делам об административных правонарушениях.

При рассмотрении судебных дел признано законными 22 постановления по делам об административных правонарушениях, 58 иных подлежащих исполнению решений Службы.

2.1 Отдельные выводы судов по результатам обжалования подконтрольными субъектами предписаний и приказов Службы

ООО «УК «Основа» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписания Службы от 23.12.2024 № 6-Ам, согласно которому на Общество возложена обязанность в срок до 09.01.2025 разместить в ГИС ЖКХ достоверные сведения о статусе договора управления МКД от 11.04.2022 №037/МСК-17.2.1, в срок до 13.01.2025 предоставить в Службу информацию об исполнении настоящего предписания и документы, подтверждающие его исполнение.

В обоснование своей позиции ООО «УК «Основа» указывало на то, что Службой ни в оспариваемом предписании, ни в документах, выданных ООО «УК «Основа» по итогам внеплановой документальной проверки, не указаны конкретные действия, которые необходимо выполнить для устранения

нарушения в части размещения недостоверных сведений в отношении договора управления от 11.04.2022 и в то же время не допустить нарушения в отношении договора управления от 01.09.2024. С учетом того, что у управляющей организации одновременно не может быть заключено несколько договоров управления в отношении одного МКД, а при размещении в ГИС ЖКХ нового договора управления система автоматически присваивает ранее размещенному договору статус «Истек срок действия», у Общества отсутствует реальная возможность исполнения предписания.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 09.07.2025 по делу А 17-31/2025 требования Общества оставлены без удовлетворения. Указанное решение вступило в законную силу.

При рассмотрении указанного спора, учитывая, что на дату проведения проверки 23.12.2024 МКД значится в реестре лицензий Ивановской области под управлением ООО «УК «Основа» на основании договора управления от 11.04.2022 № 037/МСК-17, решение о внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области путем включения МКД в перечень многоквартирных домов, находящихся под управлением ООО «УК «Основа» на основании договора управления МКД от 01.09.2024 № МСК-17/24, условия которого утверждены протоколом от 17.08.2024 № б/н, Службой не принималось, соответствующие изменения в реестр лицензий Ивановской области на момент проведения проверки не вносились, суд не усмотрел оснований для опровержения вывода Службы о том, что Общество обязано было разместить в системе в установленный законом срок договор управления, условия которого утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, с приложением реестра собственников, подписавших данный договор.

Несвоевременное исполнение обязанности по размещению в системе договора управления, не может освобождать управляющую организацию от обязанности размещения достоверных сведений в ГИС ЖКХ о статусе предыдущего договора управления.

Следовательно, суд пришел к выводу, что предписания № 6-Ам от 23.12.2024 соответствуют положениям действующего законодательства и не нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Довод заявителя на отсутствие технической возможности вносить запрашиваемые Службой в оспариваемом предписании сведения в ГИС ЖКХ не приняты судом, поскольку соответствующих доказательств суду не представлено, доказательств обращения в службу технической поддержки посредством заполнения соответствующей формы заявки относительно статуса размещенного договора управления МКД от 11.04.2022 № 037/МСК-17 в материалах дела не имеется.

Заявитель не ограничен в порядке и в способах устранения рассматриваемых нарушений, указанных в выданном ему предписании.

Кроме того, суд отметил, что именно вследствие нарушения Обществом сроков размещения в ГИС ЖКХ нового договора управления МКД и сроков подачи заявления в Службу о внесении изменений в реестр лицензий у собственников жилых помещений в данном МКД отсутствовала возможность своевременно получить достоверную и полную информацию о действующем договоре управления. Указанные обстоятельства послужили причиной обращения гражданина в административный орган с соответствующими требованиями провести проверку в отношении ООО «УК «Основа».

Доводы заявителя о том, что управляющей организации не требовалось исполнять предписание № 6-Ам от 23.12.2024, поскольку оно было исполнено автоматически после вынесения Службой Приказа № 3 от 10.01.2025 о внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области, путем включения МКД в перечень многоквартирных домов, находящихся под управлением ООО «УК «Основа», суд отклонил, поскольку данное обстоятельство не влияет на законность оспариваемого предписания.

Таким образом, Общество в соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ не доказало нарушение оспариваемым предписанием своих прав и законных интересов, а также воспрепятствование осуществлению предпринимательской деятельности.

Общество с ограниченной ответственностью «Калинка» (далее – ООО «Калинка») обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписания Службы № 103-ЕС от 01.04.2025, согласно которому на Общество возложена обязанность в срок до 26.05.2025 произвести жителям МКД перерасчет размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД с января 2025 по дату исполнения предписания, исходя из размера платы, рассчитанного в соответствии с договором управления МКД.

В обоснование заявленных требований Общество, не оспаривая нарушения, указанные в предписании по существу, указало, что Службой допущено грубое нарушение ч. 3 ст. 91 Федерального закона № 248-ФЗ, выразившееся в осуществлении повторного внепланового контрольного (надзорного) мероприятия государственного контроля (надзора) в отсутствие согласования с органами прокуратуры. Кроме того, заявитель указал, что решением Арбитражного суда Ивановской области от 09.09.2024 по делу № А17-5682/2024 предписание Службы от 01.04.2024, выданное ООО «Калинка», признано незаконным, поскольку выдано по итогам государственного контроля (надзора), проведенного с грубым нарушением требований к его организации и осуществлению, влекущим

недействительность его результатов. Административный орган самостоятельно принял решение об отмене предписания от 01.04.2024 № 19-ют, чем признал допущенные грубые нарушения при проведении внеплановой документарной проверки обоснованными.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 23.07.2025 в удовлетворении требований Обществу отказано. Правомерность решения суда первой инстанции и законность выданного предписания подтверждены судом апелляционной инстанции.

Суд указал, что в рассматриваемом случае отсутствует предусмотренная ст.ст. 198, 201 АПК РФ совокупность условий, необходимых для признания предписания № 103-ЕС от 01.04.2025 незаконным.

При этом, судом было установлено, что в деле № А17-5682/2024 Службой 01.04.2024 в рамках регионального государственного лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Ивановской области была проведена внеплановая документарная проверка в отношении ООО «Калинка» на основании решения от 29.03.2024 № 462-Р, изданного в связи с поступлением обращения жителя МКД от 08.03.2024 для проверки фактов надлежащего содержания общего имущества в МКД: наличие мусора на придомовой территории МКД. Предметом проверки явилось соблюдение Обществом требований действующего законодательства при осуществлении функций управления в отношении МКД. Результаты проверки подробно зафиксированы в акте выездной проверки от 01.04.2024 № 27-ют.

Должностным лицом Службы 28.03.2024 был осуществлён выезд непосредственно по адресу МКД, по итогам которого в ходе визуального осмотра придомовой территории выявлено нарушение в содержании общего имущества МКД: на придомовой территории местами имеется мусор со стороны двора МКД. По итогам осмотра составлен акт и фототаблица.

В ходе проверки Служба пришла к выводу, что Обществом при осуществлении функций управления в отношении МКД допущены нарушения пп. «а», «б» п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», (далее - Положение № 1110), пп. «а», «б», «г» п. 10 Правил № 491, п. 25 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в

многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее - Минимальный перечень № 290), пп. 3.6.10-3.6.13 Правил № 170.

По итогам проведенной проверки 01.04.2024 Службой вынесено предписание № 19-ют, в соответствии с которым на ООО «Калинка» возложена обязанность в срок до 02.05.2024 обеспечить уборку придомовой территории МКД в соответствии с п. 25 Минимального перечня № 390, пп. 3.6.10-3.6.13 Правил № 170. Информацию о выполнении предписания Обществу необходимо представить в срок до 03.05.2024.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Ивановской области от 09.03.2024 по делу № А17-5682/2024 заявление ООО «Калинка» было удовлетворено, признано недействительным предписание Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области от 01.04.2024 № 19-ют.

При рассмотрении указанного спора по делу № А17-3416/2025 суд установил, что в действиях Службы при проведении проверки, по результатам которой Обществу было выдано предписание от 01.04.2024 № 19-ют, действительно были допущены нарушения.

При этом, вопреки мнению заявителя, при вынесении предписания от 01.04.2024 № 19-ют Службой не было допущено грубых нарушений требований Федерального закона № 248-ФЗ, следовательно, последующее внеплановое контрольное (надзорное) мероприятие в отношении ООО «Калинка» не требовало согласования с органами прокуратуры.

Само по себе признание судом недействительным предписания от 01.04.2024 № 19-ют и самостоятельная его отмена Службой не свидетельствует о наличии безусловных оснований для применения положений ч. 3 ст. 91 Федерального закона № 248-ФЗ при проведении проверки в отношении Общества при поступлении в Службу обращения гражданина от 18.02.2025 о незаконном увеличении размера платы за содержание общего имущества МКД в январе 2025 года.

Безусловных оснований для признания результатов контрольного (надзорного) мероприятия, зафиксированных в акте проверки от 01.04.2025 и предписании № 103-ЕС от 01.04.2025, недействительными в материалах дела не имеется, факты, зафиксированные по результатам проверки, подтверждены материалами дела и заявителем не опровергнуты.

ООО «Домпрофи» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписания Службы от 06.05.2024 № 23-МЕР в части пункта 1.1, согласно которому Общество обязано было в срок до 08.07.2024 устранить разрушение отмостки по периметру МКД, восстановить отмостку по периметру МКД.

В обоснование своей позиции ООО «Домпрофи» указывало, что при проведении проверки проверяющим инспектором не была исследована техническая документация МКД, асфальтобетонная отмостка МКД полностью отсутствует, ее восстановление отнесено собственниками МКД к работам, требующим ремонта за счет средств накопительного фонда капитального ремонта. По данным первичного осмотра ООО «Домпрофи» от 20.10.2023, оформленного актом обследования технического состояния МКД, площадь отмостки МКД согласно техдокументации должна составить 180 кв. м, износ отмостки на момент осмотра составляет 99 %. В соответствии с актом осмотра общего имущества собственников помещений от 10.03.2024 ООО «Домпрофи» асфальтобетонная отмостка МКД полностью отсутствует. Работы по восстановлению отмостки МКД составляют более 20% общей площади отмостки, следовательно, такой ремонт может быть только капитальным. По результатам осмотра общего имущества собственниками МКД работы по восстановлению отмостки отнесены к работам капитального характера, подлежащим выполнению за счет средств фонда капитального ремонта.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 25.09.2025 по делу № А17-7090/2024 в удовлетворении требований ООО «Домпрофи» отказано. Правомерность решения суда первой инстанции и законность выданного предписания подтверждены судом апелляционной инстанции, который не нашел оснований для отмены или изменения решения Арбитражного суда Ивановской области, исходя из нижеследующего.

Факт нарушения Обществом вышереченных обязательных требований - подтверждается совокупностью представленных в дело доказательств, в том числе актом инспекционного визита.

Приведенные заявителем в апелляционной жалобе доводы о необходимости проведения капитального ремонта отмостки не снимают с управляющей организации возложенной договором и законом обязанности по выполнению работ, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома, по проведению текущего ремонта объекта при возникновении тех или иных дефектов в целях обеспечения безопасности проживающих и сохранения имущества в работоспособном состоянии до момента проведения капитального ремонта. ООО «Домпрофи» со своей стороны обязано принимать меры по устранению нарушений лицензионных требований, угрожающих жизни и здоровью граждан. Устранение выявленных нарушений является составной частью содержания общего имущества МКД, носит обязательный для Общества характер в силу договора управления МКД. Необходимо отметить, что согласно пунктам 1 и 2 Приложения № 7 Правил № 170 работы по восстановлению поврежденных участков отмостки относятся к текущему ремонту.

Вопреки утверждению заявителя об обратном, из оспариваемого предписания не следует, что в целях устранения выявленных нарушений на ООО «Домпрофи» возложена обязанность по проведению именно капитального ремонта. Обществу предоставлено право выбора способа устранения выявленных нарушений (местных повреждений отмоксти) в пределах полномочий управляющей организации и возложенных на нее обязательств по управлению МКД, форму ироквк предписания указывает на возможность самостоятельного определения характера и объема необходимых работ в целях исполнения предписанных требований. Определение способа выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД находится в пределах контроля заявителя.

Обратный подход, на котором настаивает Общество, свидетельствует о том, что, однажды зафиксировав необходимость проведения капитального ремонта общего имущества, управляющая компания, ответственная за выполнение работ по содержанию и обслуживанию имущества дома, не выполняла бы в течение длительного периода времени никаких работ до проведения капитального ремонта, что явно противоречит целям и принципам управления жилым домом, условиям договора управления и закону.

Доводы Общества о том, что в экспертном заключении от 06.12.2024 № 057-12/2024 установлен износ конструктивных элемента 80 %, в связи с чем, выполнение работ по устранению выявленных нарушений является капитальным ремонтом, судом отклонены, ссылаясь на то, что требования Правил № 170, Правил № 491 носят императивный характер и не предусматривают возможности отказа в устранении вышеуказанных нарушений.

Государство, исходя из баланса частных и публичных интересов, в нормативном порядке определило уровень состояния жилых домов, который необходимо поддерживать силами управляющих компаний.

В рассматриваемом случае меры по устранению выявленных нарушений при содержании общего имущества МКД направлены на обеспечение комфортного проживания и безопасности жильцов, от выполнения которых управляющая компания не вправе уклоняться.

Доводы Общества не освобождают его от соблюдения тех общеобязательных требований, которые в соответствии с положениями действующего законодательства направлены на обеспечение безопасного и благоприятного проживания граждан, не свидетельствуют об отсутствии у Общества обязанности по надлежащему содержанию общего имущества МКД, равно как и не подтверждают каким-либо образом незаконность предписания, которым на управляющую компанию возложены предусмотренные законом обязанности по устранению выявленных нарушений.

Таким образом, выданное Службой предписание является законным и исполнимым.

ООО «Объединенная управляющая компания» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным предписания Службы от 28.03.2025 № 254-о, согласно которому на Общество возложена обязанность устранить нарушения лицензионных требований, установленных подпунктами «а», «б» п. 3 Положения № 1110, обязательных требований, установленных ч. 2 ст. 162, ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, п.п. 5.5.6, 5.5.7 Правил № 170, п. 4.3.12 и п. 14 Приложения № 2 к Методическому пособию по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК-2-04.2004, п. 15 Минимального перечня № 290, подпунктом «а» п. 11, п. 12, 13 Правил № 410, подпунктами «а», «б», «г» п. 10 Правил № 491, допущенных при осуществлении функций управления в отношении МКД, которое выразилось в том, что при выявлении факта совмещения канала дымохода в квартирах МКД, Обществом допущено бездействие, угроза жизни и здоровью жителей квартир, не приняты меры для обеспечения устройства обособленных каналов дымоходов квартир МКД, в результате чего в квартирах с 19.12.2025 отключено газоснабжение газовых проточных водонагревателей (колоннок), чем нарушены права жителей на получение услуг по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в МКД и пользованию газовыми проточными водонагревателями (колонками) в квартирах МКД. В целях устранения выявленного нарушения Обществу предписано: 1.1) в срок до 23.06.2025 получить заключение специализированной организации о необходимости наличия/отсутствия обособленного канала дымоходов квартир МКД и мероприятиях, необходимых для подключения газовых проточных водонагревателей (колоннок) в квартирах МКД; 1.2) принять необходимые меры в соответствии с выводами заключения специализированной организации; 2) в срок до 23.06.2025 предоставить информацию о выполнении предписания в Службу.

По мнению ООО «Объединенная управляющая компания», оспариваемое предписание Службы не соответствует положениям действующего законодательства и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. Заявитель указывал, что внеплановая документарная проверка в отношении Общества проведена Службой с грубым нарушением положений Федерального закона № 248-ФЗ, а именно в нарушение ч. 9 ст. 72 Федерального закона № 248-ФЗ решение о проведении проверки от 30.04.2025 № 343-Р с органами прокуратуры не согласовано, что является основанием для признания оспариваемого предписания недействительным: в нарушение п. 3 ч. 2 ст. 60 Федерального закона № 248-ФЗ внеплановая

документарная проверка проведена в отсутствие основания для ее проведения, поскольку подавший обращение гражданин не проживает в МКД. Кроме того, Общество указывает, что действия выводы о неправомерном бездействии со стороны управляющей организации. Службой не полностью установлены обстоятельства, имеющие значение для вынесения окончательного решения по результатам проведенной документальной проверки. По мнению Общества, ответственность за наличие совмещенных дымоходов и вентканалов не может быть возложена на ООО «Объединенная управляющая компания», поскольку изменения в дымоходах с момента ввода в эксплуатацию до 28.03.2025 со стороны управляющей организации не производились.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 16.12.2025 по делу № А17-5278/2024 в удовлетворении требований ООО «Объединенная управляющая компания» отказано. Указанное решение суда вступило в законную силу.

Отказывая Обществу в удовлетворении требований, суд, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, согласился с выводом Службы о нарушении ООО «Объединенная управляющая компания» требований, предусмотренных п.п. 5.5.6, 5.5.12 Правил № 170, п.п. 4.3.12, 14 Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004, п. 15 Минимального перечня № 290, подпунктом «а» п. 11, п. 12, 13 Правил № 410, подпунктами «а», «б», «г» п. 10 Правил № 491, выразившемся в непринятии мер для обеспечения устройства обособленных каналов дымоходов квартир МКД, чем нарушены права жителей квартир МКД на получение услуг по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в МКД и пользованию газовыми проточными водонагревателями (колонками) в квартирах МКД, поскольку Общество, имея соответствующую лицензию, обслуживая спорный МКД и получая от его жителей в соответствии с договорами управления плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общедомового имущества, обязано соблюдать требования законодательства, определяющие порядок обслуживания жилищного фонда. Именно Общество несет ответственность за невыполнение обязательных требований и правил при содержании общего имущества спорных МКД. Обществом не представлено доказательств того, что им совершены действия по получению заключения специализированной организации о необходимости наличия/отсутствия обособленного канала дымоходов квартир МКД и мероприятиях, необходимых для подключения газовых проточных водонагревателей (колонок) в квартирах МКД, а также приняты необходимые меры в соответствии с выводами заключения специализированной организации.

Суд признал несостоятельными доводы Общества о том, что ответственность за наличие совмещенных дымоходов и вентканалов не

может быть возложена на Общество, так как приведенные выше нормы законодательства возлагают обязанность на управляющую организацию по надлежащему содержанию дымовых и вентиляционных каналов, которое обеспечивается в многоквартирных домах путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта. Вопреки мнению заявителя, в рассматриваемой ситуации не имеет решающего значения период времени выявления факта наличия в квартирах МКД совмещенного дымохода и причина такого совмещения, не соответствующего действующим нормам в жилищной сфере и технической документации, используемой при строительстве дома и вводе его в эксплуатацию. Собственники жилых помещений в спорном МКД, определив форму управления - управление управляющей организацией и приняв решение о выборе в качестве управляющей организации ООО «Объединенная управляющая компания», обеспечили надлежащее содержание общего имущества дома. С момента заключения договора управления именно на управляющей организации лежит ответственность за содержание общего имущества. В случае наличия каких-либо финансовых или иных претензий к собственникам жилых помещений либо к специализированной организации, осуществляющей проверку газового оборудования, Общество не лишено возможности обратиться с соответствующими требованиями к конкретным лицам в установленном законом порядке. При этом из смысла оспариваемого ненормативного правового акта усматривается, что предписание возлагает на Общество обязанность принять меры к устранению нарушений закона с возможностью выбора способа выполнения требований в пределах полномочий управляющей организации и возложенных на нее обязательств по управлению МКД. Являясь управляющей организацией в отношении спорного МКД и представляя интересы собственников, Общество не лишено права организовать проведение необходимых для устранения анализируемых недостатков мероприятий в рамках процедуры, регламентированной действующим жилищным законодательством применительно к спорным правоотношениям. Субъект предпринимательской деятельности самостоятельно избирает приемлемый при конкретных обстоятельствах механизм исполнения выданного ему предписания.

Доводы Общества о проведении внеплановой документарной проверки Службой с грубым нарушением положения Федерального закона № 248-ФЗ суд также отклонил, поскольку контрольное надзорное мероприятие, по результатам которого вынесено оспариваемое предписание, проведено с извещением органов прокуратуры, что соответствует положениям ч. 3, п. 3 ч. 2 ст. 60 Федерального закона № 248-ФЗ. Имеющихся в Службе сведений было достаточно для принятия решения о проведении контрольного (надзорного) мероприятия. Грубых нарушений, влекущих

недействительность результатов внешнеплатовой документарной проверки Общества, ответчиком не допущено.

ООО «Апрель» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением об оспаривании постановления Службы от 24.01.2025 № 29Н по делу административном правонарушении о назначении административного наказания.

В обоснование заявленных требований Общество указало на отсутствие в материалах административного дела обращения и иных документов, послуживших основанием для проведения проверки, на отсутствие акта проверки или справки, оформленных прокурором. Также, по мнению Общества, указание в постановлении о возбуждении дела об административном правонарушении нескольких дат совершения административного правонарушения является существенным нарушением требований ст. 28.2 КоАП РФ, в связи с чем постановление о возбуждении дела об административном правонарушении от 10.12.2024 подлежало возвращению в адрес прокурора. Также Общество указывало на недоказанность ряда вменяемых нарушений материалами дела (в том числе сославшись на неотнормированность представленных административным органом фотоматериалов), на не утверждение собственниками помещений в МКД выполнения ряда работ по ремонту за счет дополнительного финансирования, указав, что некоторые работы по ремонту уже запланированы на теплый сезон, в том числе с учетом требований к температуре их проведения. Кроме того, по мнению заявителя, необоснованно расширен предмет проведенной прокурором проверки.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 05.08.2025 по делу № А17-1921/2025 в удовлетворении требований ООО «Апрель» отказано. Указанное решение суда вступило в законную силу.

При рассмотрении указанного дела, суд указал, что факт ненадлежащего состояния общего имущества МКД, не отвечающего вышеприведенным требованиям закона, установлен в ходе проверки и подтверждается совокупностью представленных в материалы дела доказательств. Довод заявителя о недоказанности события вменяемого административного правонарушения опровергается материалами дела. Также суд отклонил довод Общества о неотнормированности фотоматериалов к предмету спора, поскольку последним с достоверностью не доказано, что представленные суду фотоматериалы содержат изображения домов, не входивших в предмет проверки административного органа. Кроме того, на части фотографий видны таблички с адресной частью домов.

Довод Общества о том, что ремонт некоторых домов уже запланирован на теплый период времени, в том числе – с учетом требований к температуре воздуха, допустимой для их проведения, суд признал несостоятельным,

поскольку содержание многоквартирных домов в надлежащем техническом состоянии предполагает не только их ремонт, но и заблаговременное принятие мер, направленных на недопущение ненормативного состояния. Ненормативное техническое состояние домов формировалось в течение определенного периода времени, кроме того, отсутствуют доказательства наличия каких-либо обстоятельств, препятствовавших Обществу провести проверку состояния домов заблаговременно до наступления погоды, сопровождающейся низкой температурой, осадками, и принять необходимые меры.

Учитывая позицию Верховного Суда РФ (определение ВС РФ от 29.03.2024 № 304-ЭС24-2155), суд указал, что отсутствие решения общего собрания собственников помещений не освобождает управляющую организацию от исполнения предусмотренных законом обязанностей по содержанию и текущему ремонту при необходимости выполнения работ в целях обеспечения соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД, безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц. При этом суд отметил, что жилищным законодательством не установлена возможность отказа в устранении либо длительного переноса срока устранения подобного рода дефектов на основании решения собрания собственников помещений в МКД либо по причине отсутствия такого решения.

Относительно довода Общества о том, что некоторые дефекты подлежат устранению только в ходе проведения капитального ремонта дома, суд указал, что необходимость проведения работ капитального характера сама по себе не является обстоятельством, исключаящим обязанность по содержанию общего имущества дома в надлежащем состоянии и проведению текущего ремонта до проведения соответствующих работ. В свою очередь непринятие 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.

Общество с ограниченной ответственностью «Наритеть» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Ивановской области с заявлением о признании недействительным приказа Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области № 215 от 10.03.2025 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области (далее – Реестр лицензий) в связи с включением в перечень многоквартирных домов, находящихся под управлением указанной организации, многоквартирного дома, и возврате заявления и документов.

Названный приказ издан Службой в рамках исполнения требований ст. 198 ЖК РФ, Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий

субъекта Российской Федерации, утвержденных Приказом Министра России от 25.12.2015 № 938/пр, на основании мотивированного предложения от 10.03.2025 № 210, составленного уполномоченным должностным лицом Службы, по итогам рассмотрения заявления ООО «Паритетъ» от 15.01.2025 № 6-18-63 и прилагаемых к нему документов (в том числе решения общего собрания собственников помещений МКД, оформленного протоколом от 22.11.2024) о внесении изменений в Реестр лицензий путем включения в перечень МКД, находящихся под управлением указанной организации, МКД.

По мнению Общества, оспариваемый приказ Службы не соответствует положениям действующего законодательства и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. В обоснование заявленного требования ООО «Паритетъ» указывает, что на основании протокола общего собрания собственников МКД от 24.01.2013 и договора управления от 23.02.2013 МКД находится в управлении ООО «Управляющая компания «Вознесенск» (далее – ООО «УК «Вознесенск»); решением общего собрания собственников МКД от 22.11.2024 было принято решение о расторжении договора управления с ООО «УК «Вознесенск» и избрании в качестве управляющей компании ООО «Паритетъ». Во исполнение положений ч. 2 ст. 198 ЖК РФ Общество 15.01.2025 обратилось в Службу с заявлением о внесении изменений в Реестр лицензий в отношении МКД, по результатам рассмотрения которого принят приказ от 10.03.2025 № 215 об одностороннем внесении изменений в Реестр лицензий, мотивированный поступившем в Службу протоколом общего собрания собственников помещений в МКД об отказе от заключения договора с ООО «Паритетъ», который датирован более поздней датой. При этом заявитель утверждает, что в ходе принятия решения Служба по вопросу смены управляющей компании никаких проверок не проводила, признаков ничтожности, нарушения порядка и сроков направления протокола по выбору управляющей компании ООО «Паритетъ» от 22.11.2024 обнаружено не было.

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 06.11.2025 по делу № А17-5145/2025 требования ООО «Паритетъ» удовлетворены. Указанное решение вступило в законную силу.

Удовлетворяя требования Общества, суд применил правила о преюдиции, предусмотренные ст. 69 АПК РФ, указав, что решением Фрунзенского районного суда г. Иваново от 01.10.2025 по делу № 2-1676/2025, частично удовлетворены некоторые требования физических лиц, решение общего собрания собственников помещений в МКД, оформленное протоколом № 1 от 27.01.2025, по вопросам № 3 и № 4 новости общего собрания «Об отказе от расторжения договора управления с 31.12.2024 года, заключенного с ООО «Управляющая компания «Вознесенск» и «Об отказе

от выбора управляющей организации МКД ООО «Паритетъ» с 01.01.2025 года» признано недействительным (ничтожным) по причине его принятия в отсутствие кворума (ст. 181.5 ГК РФ).

И с учетом правового регулирования (ст. 181.3 ГК РФ, ст. 181.5 ГК РФ, п. 1 ст. 166, п. 1 ст. 167, ст. 168, п. 7 ст. 181.4 ГК РФ, п. 119 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации») суд пришел к выводу о том, что решение общего собрания собственников помещений в МКД, оформленное протоколом от 27.01.2025, по вопросам об изменении управляющей организации и о выборе в качестве управляющей организации ООО «УК «Вознесенск» является недействительным (ничтожным) с момента его принятия.

Следовательно, оспариваемый приказ Службы, которым ООО «Паритетъ» отказано во внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области в части включения в перечень МКД находящихся под управлением заявителя, многоквартирного дома, основан на недействительном (ничтожном) решении общего собрания собственников от 27.01.2025, что не может указывать на его законность и обоснованность.

Довод Службы о том, что на момент издания приказа от 10.03.2025, № 215 вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции о признании недействительным (ничтожным) спорного решения общего собрания собственников МКД отсутствовало, не принят судом во внимание, поскольку не имеет решающего значения для рассмотрения настоящего дела.

По убеждению суда, отсутствие у административного органа на момент вынесения решения о внесении изменений в Реестр лицензий сведений об оспаривании в суде общей юрисдикции решения общего собрания и судебного акта о признании такого решения недействительным не может свидетельствовать о законности оспариваемого приказа.

Также суд отметил, что отсутствие вины органов и лиц, наделенных публичными полномочиями в нарушении прав, свобод и законных интересов административного истца (заявителя) не является основанием для отказа в удовлетворении административного иска (заявления) (абз. 7 п. 17 Постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2022 № 21).

Таким образом, суд пришел к выводу, что оспариваемый приказ об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Ивановской области и возврате заявления и документов не отвечает критериям законности и обоснованности и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Служба обратилась в Тейковский районный суд Ивановской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Центр по расчетам за услуги жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области» (далее –

ООО «Центр по расчетам за услуги жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области») о возложении обязанности по устранению нарушений требований жилищного законодательства (дело № 2-891/2025).

Требования обоснованы тем, что в управлении ООО «Центр по расчетам за услуги жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области» находится МКД. В связи с обращением собственников и пользователей жилых помещений в указанном МКД Службой проведена проверка исполнения требований жилищного законодательства ООО «Центр по расчетам за услуги жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области», по результатам которой 10.06.2024 составлен протокол осмотра, акт внепланового инспекционного визита и вынесено предписание сроком исполнения до 02.09.2024, в котором среди мероприятий, подлежащих исполнению в целях устранения выявленных нарушений, значатся: устранить местные повреждения окрасочного, побелочного слоев стен, потолков в подъездах № № 1, 2, 4 МКД с 1 по 5 этажи (п. 1); устранить местные повреждения кровельного покрытия МКД над подъездом № 1 МКД, в том числе над квартирой МКД, над подъездом № 2 МКД, в том числе над квартирой МКД, над подъездом № 4 МКД, в том числе над квартирой МКД (п. 2); устранить сколы, выбоины, неровности в бетонном покрытии площадки в тамбуре подъезда № 1 МКД (п. 3); обеспечить исправное состояние бетонного слоя козырьков над входами в подъезды № № 1, 4 МКД, а также обеспечить очистку стены над козырьком подъезда № 4 МКД от темных пятен, похожих на плесень, зарастания мхом (п. 4); установить балясины в лестничных перилах в подъездах № № 2, 4 МКД (п. 7); устранить повреждения остекления между 3 и 4 этажами (п. 9); устранить неплотного прилегание двери к дверной коробке в тамбуре подъезда № 4 МКД (п. 10). В соответствии с мотивированным представлением об отсутствии оснований для проведения контрольного (надзорного) мероприятия по исполнению предписания, датированным 05.06.2025, п. п. 5, 6 предписания от 10.06.2024 исполнены, п. п. 3, 9, 10 предписания от 10.06.2024 исполнены в части, в связи с чем в настоящей части они сняты с контроля, п. 1, 2, 4, 7 оставлены на контроле.

Решением Тейковского районного суда Ивановской области от 22.09.2025 исковые требования Службы к ООО «Центр по расчетам за услуги жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области» удовлетворены; на ООО «Центр по расчетам за услуги жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области» возложена обязанность устранить нарушения жилищного законодательства в отношении МКД в течение 2 месяцев со дня вступления решения суда в законную силу, а именно: устранить местные повреждения окрасочного и побелочного слоев стен, потолков в подъездах № 1, 2, 4 МКД с 1 по 5 этажи; устранить местные повреждения кровельного покрытия МКД над подъездом № 1, в том числе,

над квартирой № 15 МКД; над подъездом № 2 МКД, в том числе, над квартирой № 28 МКД; над подъездом № 4 МКД, в том числе, над квартирой № 58 МКД; устранить сколы, выбоины, неровности в бетонном покрытии площадки в тамбуре подъезда № 1 МКД; обеспечить исправное состояние бетонного слоя козырьков над входами в подъезды № 1, 4 МКД, а также обеспечить очистку стены над козырьком подъезда № 4 МКД от темных пятен, похожих на плесень, зарастания мхом; установить балясины в лестничных перилах в подъездах № 2, 4 МКД; устранить повреждения остекления между 3 и 4 этажами; устранить неплотное прилегание двери к дверной коробке в тамбуре подъезда № 4 МКД.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда от 17.12.2025 решение Гейковского районного суда г. Иваново от 22.09.2025 оставлено без изменения, апелляционная жалоба ООО «Центр по расчетам за услуги жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области» - без удовлетворения.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, руководствуясь требованиями закона, регулирующие спорные правоотношения, исходил из того, что ответчик ООО «Центр по расчетам за услуги жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области», как управляющая организация, приняло на себя обязанность по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию общего имущества МКД, поэтому является ответственным за надлежащее состояние общего имущества МКД и обязано соблюдать требования жилищного законодательства, необходимые для обеспечения безопасного и благополучного проживания граждан. Кроме того, судом первой инстанции вопреки возражениям ответчика отмечено, что все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу установленных норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме, которое инициировано ООО «Центр по расчетам за услуги жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области», не было.

Оснований для несогласия с выводами суда первой инстанции и постановленным решением по доводам апелляционной жалобы ООО «Центр по расчетам за услуги жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области» судебная коллегия не усмотрела, согласившись с решением суда первой инстанции.

Служба обратилась в Октябрьский районный суд г. Иваново с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Гарант-Сервис» (далее – ООО

«Гарант-Сервис») о понуждении выполнить обязанности по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

Требования обоснованы тем, что ООО «Гарант-Сервис» осуществляет управление несколькими многоквартирными домами.

Предписанием № 21-мер от 30.05.2024, вынесенным Службой по результатам инспекционного визита, проведенного на основании обращений о ненадлежащем содержании Обществом общего имущества МКД на Общество возложена обязанность принять меры по устранению выявленных нарушений жилищного законодательства, допущенных при оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а именно в срок не позднее 14.08.2024: устранить разрушение окрасочного слоя стен в подъезде МКД; устранить неплотное примыкание отдельных листов кровли МКД; устранить захламливание чердачного помещения МКД; устранить разрушение отдельных листов кровли (шифера), со стороны дворового фасада МКД; устранить повреждения потолочного перекрытия в виде обрушения штукатурного слоя потолка в квартире МКД до дранки, сухие следы протечек; устранить повреждение кирпичной кладки фасада МКД в виде выветривания раствора, выпадение отдельных кирпичей; устранить деформацию отдельных листов кровли (металлических листов). В ходе обследования общего имущества на предмет проверки факта неисполнения требований предписания № 21-мер от 30.05.2024 Службой установлено, что предписание в полном объеме не исполнено.

Предписанием № 55-ют от 19.09.2024, вынесенным Службой по результатам инспекционного визита, проведенного на основании обращений о ненадлежащем содержании Обществом общего имущества МКД на Общество возложена обязанность принять меры по устранению выявленных нарушений жилищного законодательства, допущенных при оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а именно в срок не позднее 15.11.2024: устранить наличие трещин, отслоение штукатурного и окрасочного слоя на стенах и потолочном покрытии 2 этажа в подъезде МКД; устранить местное наличие микротрещин на фасаде по периметру МКД, отслоение штукатурного и окрасочного слоя, разрушение кирпичной кладки фасада над окном квартиры МКД со стороны дороги, справа от входа в подъезд МКД со стороны двора; устранить разрушение кирпичной кладки оголовков вентиляционных каналов. В ходе обследования общего имущества на предмет проверки факта неисполнения требований предписания № 55-ют от 19.09.2024 Службой установлено, что предписание в полном объеме не исполнено.

Предписанием № 138-кир от 04.12.2024, вынесенным Службой по результатам инспекционного визита, проведенного на основании обращений о ненадлежащем содержании Обществом общего имущества МКД на Общество возложена обязанность принять меры по устранению выявленных

нарушений жилищного законодательства, допущенных при оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а именно в срок не позднее 20.03.2025: обеспечить работоспособность вентиляционного канала в кухне квартиры МКД. В ходе обследования общего имущества на предмет проверки факта исполнения неисполнения требований предписания № 138-кир от 04.12.2024 Службой установлено, что предписание не исполнено.

Предписанием № 129-тив от 02.10.2024, вынесенным Службой по результатам инспекционного визита, проведенного на основании обращений о ненадлежащем содержании Обществом общего имущества МКД на Общество возложена обязанность принять меры по устранению выявленных нарушений жилищного законодательства, допущенных при оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а именно в срок не позднее 29.11.2024: обеспечить надлежащее состояние слухового окна в чердачном помещении; устранить повреждение шиферной кровли в виду сквозных отверстий. В ходе обследования общего имущества на предмет проверки факта исполнения неисполнения требований предписания № 129-тив от 02.10.2024 Службой установлено, что предписание в полном объеме не исполнено.

Предписанием № 136-тив от 16.10.2024, вынесенным Службой по результатам инспекционного визита, проведенного на основании обращений о ненадлежащем содержании Обществом общего имущества МКД на Общество возложена обязанность принять меры по устранению выявленных нарушений жилищного законодательства, допущенных при оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а именно в срок не позднее 31.01.2025: очистить контейнерную площадку от мусора; устранить ограждение контейнерной площадки; обеспечить уборку мусора на придомовой территории МКД. В ходе обследования общего имущества на предмет проверки факта исполнения неисполнения требований предписания № 136-тив от 16.10.2024 Службой установлено, что предписание в полном объеме не исполнено.

Предписанием № 202-о от 09.10.2024, вынесенным Службой по результатам инспекционного визита на Общество возложена обязанность принять меры по устранению выявленных нарушений жилищного законодательства, допущенных при оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а именно в срок не позднее 27.11.2024: устранить причины появления протечек в чердачном помещении МКД над подъездом МКД; устранить местные повреждения металлической кровли МКД в месте примыкания к трубостойке на подъезде МКД; устранить сухие следы протечек, желтые пятна, отслоения на побелочном слое потолка и стен в подъезде МКД на втором этаже; устранить местные повреждения штукатурного слоя фасада МКД со стороны дворового фасада

МКД над входом в подъезд МКД; устранить местные повреждения цоколя подъезда МКД; устранить местные повреждения деревянного карнизного свеса кровли МКД над окнами квартиры МКД со стороны дворового фасада МКД (слева от входа в подъезд МКД). В ходе обследования общего имущества на предмет проверки факта исполнения неисполнения требований предписания № 202-о от 09.10.2024 Службой установлено, что предписание в полном объеме не исполнено.

С учетом изложенного, полагая, что ООО «Гарант-Сервис» уклоняется от исполнения возложенных на него обязанностей по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, Служба обратилась с иском в суд.

Решением Октябрьского районного суда г. Иваново от 06.08.2025 исковые требования Службы удовлетворены. Указанное решение суда вступило в законную силу.

Удовлетворяя исковые требования Службы, суд, руководствуясь положениями ст.ст. 20, 39, 161, 162 ЖК РФ, п.п. «а,б» п. 3 Положения № 1110, Правилами № 491, Правилами № 170. Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, пришел к выводу, что ООО «Гарант-Сервис», как обслуживающая организация МКД, обязано обеспечивать надлежащее и исправное состояние МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства. Доказательств исполнения указанной обязанности в полном соответствии с действующим законодательством в отношении названных МКД со стороны ООО «Гарант-Сервис» в нарушении ст. 56 ГПК РФ не представлено.

7. Выводы по результатам обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности за 2025 года.

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