



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

30.12.2020

№ 40-од

г. Благовещенск

Об утверждении доклада
с обобщением правоприменительной
практики, типовых и массовых
нарушений обязательных и
лицензионных требований
за 2020 год

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ) и в соответствии с Программой профилактики нарушений обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на 2020-2021 годы, утвержденной приказом государственной жилищной инспекции Амурской области от 02.01.2020 № 02-од
ПРИКАЗЫВАЮ:

Утвердить доклад с обобщением правоприменительной практики, типовых и массовых нарушений обязательных и лицензионных требований за 2020 год согласно приложению к настоящему приказу.

Исполняющий обязанности
начальника инспекции

Е.В. Козуб

УТВЕРЖДЕН
приказом государственной
жилищной инспекции
Амурской области
от 30.12.2020 № 40-од

ДОКЛАД
с обобщением правоприменительной практики, типовых и массовых
нарушений обязательных и лицензионных требований
за 2020 год

Настоящий доклад подготовлен в соответствии с пунктами 2 и 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ) и в соответствии с Программой профилактики нарушений обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на 2020-2021 годы, утвержденной приказом государственной жилищной инспекции Амурской области от 02.01.2020 № 02-од.

1. Общие положения

Государственная жилищная инспекция Амурской области (далее – инспекция) осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и в рамках полномочий, определенных Положением о государственной жилищной инспекции Амурской области (далее – Положение), утвержденным постановлением губернатора Амурской области от 03.08.2007 № 455.

Государственная жилищная инспекция Амурской области в соответствии с Положением осуществляет:

- региональный государственный жилищный надзор;
- лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль);
- лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Основными задачами государственного жилищного надзора и лицензионного контроля являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных и лицензионных требований, установленных ЖК Российской Федерации, статьей 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ и «О лицензировании отдельных видов деятельности» и Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по

управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110.

Государственный жилищный надзор и лицензионный контроль осуществляются посредством организации и проведения проверок, мероприятий по профилактике нарушений обязательных и лицензионных требований, мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, систематического наблюдения за исполнением обязательных и лицензионных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных и лицензионных требований при осуществлении деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

В соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» в Единый реестр проверок своевременно вносится информация о внеплановых проверках юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, об их результатах и о принятых мерах по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений.

2. Инспекционная деятельность

В 2020 году плановых проверок в отношении подконтрольных субъектов не осуществлялось.

Внеплановых проверок за 2020 год проведено 246, из них первичных проверок (по обращениям граждан, организаций) - 180 и проверок исполнения ранее выданного предписания – 66.

В 2020 году сократилось количество проверок, в результате которых выявлены нарушения обязательных требований, по сравнению с предыдущим годом, так называемые результативные проверки в связи с введенными временными ограничениями на проведение контрольных мероприятий в целях недопущения распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) в России.

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности инспекции за 2020 год выявлены наиболее часто нарушаемые подконтрольными субъектами нормативные и правовые акты:

Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ);

постановление 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 – Постановление № 491);

постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Постановление № 354);

постановление 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 - Постановление № 290);

постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Постановление № 416);

постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Постановление № 1110);

постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее - Постановление Госстроя № 170).

По результатам обобщения и анализа применения мер административного характера инспекцией за первое полугодие 2020 года составлено 127 протоколов об административных правонарушениях, из которых составлено в рамках лицензионного контроля – 47, в рамках жилищного надзора – 80 (из них 28 – в отношении физических лиц).

За 2020 год к административной ответственности привлечено 65 юридических лиц, 3 индивидуальных предпринимателя, 81 должностное лицо, 85 физических лиц.

В 2020 году инспекцией, а также судами по протоколам инспекции применены следующие виды административных наказаний:

- в виде предупреждения – 84,
- в виде штрафа – 202,
- в виде обязательных работ – 1.

В виде мер профилактического характера выдано 1088 предостережений.

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики в 2020 году инспекцией выявлены наиболее часто применяемые статьи Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ):

1) ч. 2 ст. 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований» (32 раза);

2) ч. 24 ст. 19.5 «Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный

контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» **(4 раза)**;

3) ст. 7.21 «Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме» **(86 раз)**;

4) ч. 2 ст. 13.19.2 «Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством РФ порядка» **(51 раз)**;

5) ч. 3 ст. 14.1.3 «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований» **(9 раз)**;

6) ст. 7.23 «Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами» **(21 раз)**;

7) ст. 7.22 «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений» **(3 раза)**;

8) ст. 19.7 «Непредставление сведений (информации)» **(46 раз)**.

В 2020 году в инспекцию на рассмотрение поступило 6153 обращения граждан и юридических лиц.

Исходя из анализа наиболее часто применяемых видов административных наказаний и тематики обращений граждан, поступающих в инспекцию в 2020 году, выявлены наиболее массовые и типовые нарушения обязательных требований.

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части порядка расчёта платы за коммунальные услуги

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части порядка расчёта платы за коммунальные услуги				
Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения	Возможные мероприятия по устранению	
Нарушения при начислении платы за предоставление коммунальных услуг центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, ТКО	Статья 157 ЖК Российской Федерации, Постановление № 306, Постановление № 354	Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц.	Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями	
Нарушения начисления платы за содержание и текущий ремонт.	Статья 157 ЖК Российской Федерации, Постановление № 306, Постановление № 354, Постановление № 491	Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц.	Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями	

Отсутствие в платежном документе информации: - об объеме поставленных коммунальных ресурсов, - о показаниях ОДПУ, ИПУ.	Статьи 154, 157 ЖК Российской Федерации, Постановление № 354	Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц.	Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений и заполнения платежного документа. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями
Нарушение изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту ненадлежащего качества и (или) с перерывами	Статья 157 ЖК Российской Федерации, Постановление № 354, Постановление № 491	Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц.	Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями
Включение в состав тарифа работ, не утвержденных общим собранием собственников помещений в МКД	Статьи 44-46 ЖК Российской Федерации, Постановление № 354, Постановление № 491	Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ.	Соблюдение установленных требований при осуществлении начислений. Заключение прямых договоров с

			ресурсоснабжающими организациями
--	--	--	----------------------------------

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда			
Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения	Возможные мероприятия по устранению
Неудовлетворительное состояние входов и лестничных клеток, разрушение козырьков подъездов, захламление лестничных клеток и нарушение периодичности уборки, разрушение штукатурного и окрасочного слоя стен и потолка лестничных клеток, вандальные надписи, отсутствие второго контура остекления на лестничных клетках.	ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290 Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491	Не качественное предоставлении услуг населению, увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц	Обеспечение своевременных осмотров и уборки, проведение работ по косметическому ремонту и остекления на лестничных клетках
Неудовлетворительное состояние подвалов:	ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ,	Перебои в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение	Обеспечение своевременных

подтопление подвальных помещений, отсутствие освещения, захламленность подвальных помещений, отсутствие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья	Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491 Федеральный закон № 416-ФЗ	строительных элементов здания. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 9.16, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц	осмотров и уборки подвальных помещений, проведение ремонта строительных конструкций и оборудования, наличие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья.
Неудовлетворительное состояние кровли и чердаков: наличие наледи и сосулек на кровле, протечки кровли, отсутствие гидроизоляции, захламление поверхности кровли и чердаков, отсутствие запирающих устройств на входах в чердачные помещения.	ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491, Федеральный закон № 416-ФЗ	Перебои в предоставлении услуг в период ОЗП, разрушение строительных элементов здания. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 7.22, 14.1.3 КоАП РФ. Дисквалификация должностных лиц	Своевременный мониторинг состояния кровли, удаление наледи и сосулек, восстановление гидроизоляционного слоя, систематическая уборка чердака, наличие запирающих устройств.

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части требований законодательства о раскрытии информации

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части требований законодательства о раскрытии информации			
Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения	Возможные мероприятия по устранению
Неразмещение информации о лицевого учета, приборах учета, для использования объема (количества) ресурсов, для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также объема коммунальных услуг, предоставленных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, и об использовании показаний этих приборов при расчете стоимости таких услуг	Пункт 23 части 1 статьи 6. Федерального закона № 209-ФЗ	Привлечение к административной ответственности по статье 13.19.2 КоАП РФ. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ	Своевременное размещение информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ)

Неразмещение или размещение не в полном объеме технической информации об МКД	Пункт 28 части 1 статьи 6 Федерального закона № 209-ФЗ	Привлечение к административной ответственности по статье 13.19.2 КоАП РФ. Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ	Своевременное размещение информации в ГИС ЖКХ
--	--	--	---

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части нарушения правил управления многоквартирными домами

Типовые и массовые нарушения обязательных и лицензионных требований в части нарушения Правил управления многоквартирными домами			
Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения	Возможные мероприятия по устранению
Незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов	Часть 2 статьи 162 ЖК Российской Федерации, подпункт «г» пункта 4(1) Постановления № 1110	Перебой в снабжении коммунальных ресурсов, повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 ЖК Российской Федерации), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в предусмотренный законом срок

		штрафа от 100 000 до 350 000 (в зависимости от субъекта правонарушения) либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет	
Наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения: - задолженность за коммунальные услуги и за объемы коммунальных ресурсов на содержание общего имущества	Подпункт 2 пункта 1 статьи 157.2 ЖК Российской Федерации, подпункт «д» пункт 4 (1) Постановления № 1110	Повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 ЖК Российской Федерации), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000, либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет	Погашение задолженности и недопущение задолженности перед ресурсоснабжающими организациями
Отказ от передачи, либо уклонение от передачи технической документации	Статьи 44, 161, 162 ЖК Российской Федерации, пункты 18-20 Постановления	Привлечение к административной ответственности в соответствии со статьей 7.23.2 КоАП РФ, что влечет	Передача в течение трех рабочих дней технической

на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов	№ 416, пункты 24, 26 Постановления № 491	наложение административного штрафа от 2000 до 200 000 рублей либо применение дисквалификации в отношении должностного лица от 1 года до 3 лет	документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им
Нарушения лицензиатом к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания: - нарушение сроков рассмотрения заявок и устранения повреждений;	Пункты 10, 13 Постановления № 416, подпункт «з» пункта 4(1) Постановления № 1110	Повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 ЖК Российской Федерации), часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ	Устранение нарушений и повреждений в регламентированные сроки; ведение учета журнала заявок собственников и пользователей помещений в МКД,

<p>- отсутствие журнала заявок;</p> <p>- отсутствие необходимого оборудования для обеспечения своевременной ликвидации аварийных повреждений</p>		<p>предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000 либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет</p>	<p>осуществление контроля сроков и качества выполнения заявок; оснащение необходимым оборудованием сотрудников АДС</p>
--	--	--	--

3. Результаты административных и судебных оспариваний решений

Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается управляющей организацией посредством соблюдения требований действующего законодательства, в том числе о пожарной безопасности (№ А04-6145/2019)

Собственники МКД приняли решение, оформленное протоколом общего собрания собственников МКД, о досрочном расторжении договора управления с предыдущей управляющей организацией и заключении договора управления с новой управляющей организацией.

От собственника квартиры в МКД поступила жалоба о том, что в доме отсутствует запорная арматура на пожарных щитах и пожарные рукава.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией именно она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в данном доме в соответствии с установленными Правительством РФ стандартами и правилами.

Подпунктом «е» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, предусмотрено, что содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

По результатам проверки инспекцией новой управляющей организации было выдано предписание о необходимости восстановить систему противопожарной безопасности.

Доводы общества о незаконности предписания в связи с ранее возложенной ответственностью за выполнение функций обслуживания, в том числе системы пожарно-охранной сигнализации, системы пожарной безопасности на предыдущую управляющую компанию, судом признаны не состоятельными, поскольку именно на действующую управляющую организацию, возложены обязанности по соблюдению установленных норм и правил.

Инспекция установила: избранный УК способ финансирования услуг по содержанию общего имущества дома противоречит законодательству (№ А04-247/2020)

Государственной жилищной инспекцией Амурской области на основании обращения собственника была проведена внеплановая документарная проверка в отношении управляющей организации.

По результатам проверки инспекцией было выдано предписание об устранении выявленных нарушений, которым управляющей организации было предложено утвердить размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме (далее – МКД) путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Не согласившись с вынесенным предписанием, общество обратилось в суд с требованием о признании его недействительным.

Пунктом 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) установлено, что собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Как следует из разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, изложенных в пункте 16 постановления от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» при разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (часть 1 статьи 156 ЖК РФ).

Таким образом, основным способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников является волеизъявление собственников помещений в МКД посредством принятия решения об этом на общем собрании.

Плата за содержание жилого помещения является существенным условием договора управления многоквартирным домом, о чем указано в статье 162 ЖК РФ. При этом обязанность собственников утвердить размер финансирования указанных работ установлена Правилами № 491.

Определение размера платы с формулировкой «по факту выполненных работ на основании заявок» исполнением вышеуказанного требования жилищного законодательства об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения являться не может.

Из содержания указанных норм следует, что плата за содержание жилого помещения, в том числе общего имущества в МКД является фиксированной и устанавливается на год вперед. В случае не принятия такого решения собранием собственников МКД, размер платы устанавливается органом местного самоуправления (часть 4 статьи 158 ЖК РФ).

Следовательно, избранный управляющей организацией способ финансирования услуг по содержанию общего имущества дома противоречит действующему законодательству.

При изложенных обстоятельствах вынесенное государственной жилищной инспекцией Амурской области предписание соответствует закону.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (А04-319/2020).

Арбитражным судом Амурской области в удовлетворении требований управляющей организации о признании недействительным предписания инспекции отказано.

По результатам проведенной проверки инспекцией в адрес управляющей организации было выдано предписание с требованием выполнить следующие действия: провести ремонт подъездов многоквартирного дома; выполнить текущий ремонт отмостки: заделать трещины, провалы сходным материалом, обеспечить отвод воды; устранять неисправность герметизации межпанельных стыков; выполнить текущий ремонт цоколя многоквартирного дома; выполнить мероприятия по восстановлению фасада многоквартирного дома; выполнить текущий ремонт входных устройств (крылец, дверных козырьков) многоквартирного дома.

Внеплановая проверка в отношении управляющей организации проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки.

Действующим законодательством не предусмотрена обязанность контролирующего органа указывать в предписании конкретный перечень мер, подлежащих исполнению. При этом суд в ходе оценки содержания предписания с учетом существа выявленных нарушений не установил обстоятельств, свидетельствующих о неясности и неоднозначности требований предписания. Общество свободно в порядке выбора способов устранения выявленных нарушений в пределах норм закона, и в случае возникновения каких-либо неясностей в толковании требований предписания, вправе обратиться в инспекцию за соответствующими разъяснениями.

Соблюдение порядка осуществления расчетов, с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения, является лицензионным требованием, предъявляемым к лицензиатам и, следовательно, подлежат лицензионному контролю (№ А04-2193/2020).

В связи с осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением

лицензионных требований управляющая организация была привлечена инспекцией к административной ответственности, предусмотренной частью 3 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации, в виде штрафа в размере 150 000 рублей.

Управляющая организация обязана была соблюдать лицензионные требования и своевременно рассчитываться с ресурсоснабжающей организацией по договору энергоснабжения.

Арбитражным судом Амурской области отказано в удовлетворении жалобы управляющей организации на постановление инспекции о привлечении ее к административной ответственности.

Надлежащее содержание общего имущества дома, то есть все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и входит в обязанности управляющей организации независимо от того, упоминаются они в договоре и имеется ли по вопросу о их необходимости проведения решение общего собрания собственников помещений МКД (№ А04-2369/2020)

На основании обращения собственника инспекцией была проведена выездная проверка в отношении управляющей организации, по результатам которой было выдано предписание об устранении выявленных нарушений по жилому дому. Данным предписанием управляющей организации было указано произвести обследование с привлечением специализированной организации всех несущих конструкций крыши (перекрытия), и при обнаружении признаков повреждения принять срочные меры по ремонту и восстановлению поврежденных конструкций с обеспечением безопасности людей. Кроме этого, было предписано представить заключение специализированной организации по дальнейшей эксплуатации несущих конструкций, а также представить акты выполненных работ, предписанных специализированной организацией, а также выполнить ремонтно-восстановительные работы чердачных балок-перекрытий, щитов наката.

Инспекцией было установлено, что разрушение перекрытия жилого дома носило локальный характер, необходимо было отремонтировать чердачные балки-перекрытия, а также щиты наката. Ввиду отсутствия необходимости полной замены перекрытия, требуемые инспекцией работы нельзя было отнести к капитальному ремонту. Требуемые предписанием работы являлись планово-предупредительными, относились к текущему ремонту, соответственно, должны были производиться управляющей компанией по мере их обнаружения как обеспечивающие нормативные условия для проживания и направленные на поддержание надлежащего содержания общего имущества.

На основании изложенного, суд пришел к выводу о соответствии оспоренного предписания требованиям действующего законодательства.

Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения (№ А04-2379/2020)

В ходе проведения инспекцией проверки в отношении управляющей организации было установлено, что на общем собрании собственников помещений МКД, оформленном протоколом, было принято решение произвести замену системы отопления, расположенной в подвальном помещении дома, в соответствии с утвержденной локальной сметой за счет платы на содержание и текущий ремонт мест общего пользования МКД.

При этом источник финансирования (дополнительной оплаты) вышеуказанных работ собственниками не был определен, ввиду чего дополнительная плата за услугу «Ремонт системы отопления» была выставлена управляющей организацией жильцам МКД в отсутствие решения общего собрания собственников о несении дополнительных расходов за услугу «Ремонт системы отопления».

Поскольку иного порядка источника финансирования (дополнительной оплаты) работ по замене системы отопления, расположенной в подвале дома, собственниками не было принято, то дополнительная плата за услугу «Ремонт системы отопления» была выставлена управляющей организацией жильцам незаконно.

Следовательно, предписание инспекции, возлагающее на управляющую организацию обязанность устранить данное нарушение путем перерасчета платы собственникам/нанимателям МКД в сторону уменьшения, исключив строку «Ремонт системы отопления» является законным.