



ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

14 августа 2018г.

№ 112

Волгоград

Об утверждении Обзора правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности в инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области за I полугодие 2018 года

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля",

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности в инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области за I полугодие 2018 года (далее – Обзор).

2. Начальнику отдела по организационно-аналитической работе и раскрытию информации Заволочкиной С.В. обеспечить размещение Обзора на официальном сайте инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Начальнику общего отдела Тельповой О.В. довести Обзор до сведения структурных подразделений.

4. Настоящий приказ вступает в силу с момента его подписания.

Руководитель

А.Н. Вesselков



**ОБЗОР
ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ
КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
ИНСПЕКЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ВОЛГОГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА**

**ВОЛГОГРАД
2018 год**

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Общие положения**
- 2. Анализ нарушений обязательных требований, выявленных в рамках осуществления государственного жилищного надзора**
- 3. Анализ нарушений лицензионных требований, выявленных в рамках лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами**

I. Общие положения

Настоящий Доклад по правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области за I квартал 2018 года (далее - Доклад) подготовлен во исполнение пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

Целями подготовки Доклада является предупреждение нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований.

Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области (далее - Инспекция) в соответствии с Положением об инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области, утвержденным постановлением Правительства Волгоградской области от 25.08.2014 № 478-п, является органом исполнительной власти Волгоградской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Волгоградской области.

В рамках реализации данных полномочий Инспекция, в том числе осуществляет:

- региональный государственный жилищный надзор;
- лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
- лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами;
- рассмотрение дел и составление протоколов об административных правонарушениях в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Предмет регионального государственного жилищного надзора и основания проведения надзорных мероприятий определены статьей 20 Жилищного кодекса РФ.

Порядок осуществления регионального государственного жилищного надзора предусмотрен приказом Инспекции от 12.10.2012 № 285 "Об утверждении административного регламента исполнения инспекцией государственного жилищного надзора Волгоградской области государственной функции по осуществлению регионального государственного жилищного надзора на территории Волгоградской области".

Порядок организации и осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами определен статьей 196 Жилищного кодекса РФ.

Предметом лицензионного контроля является соблюдение лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, перечень которых установлен статьей 193 Жилищного кодекса РФ и Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110.

Лицензионный контроль предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами проводится в порядке, установленном Административным регламентом исполнения инспекцией государственного жилищного надзора Волгоградской области государственной функции по осуществлению лицензионного контроля деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным приказом Инспекции от 26.12.2014 №160.

За период с 01.01.2018 по 01.07.2018 в законодательстве, регулирующем деятельность органов государственного жилищного надзора произошли отдельные изменения, требующие освещения в рамках публичных обсуждений правоприменительной практики.

Так, 11 января 2018 г. вступил в силу Федеральный закон от 31 декабря 2017 г. № 485-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", которым в частности внесены изменения в статью 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с новой редакцией статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации на органы государственного жилищного надзора возложены полномочия по проверке соблюдения требований правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также соблюдения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Пункт 4.2. статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнен новыми основания для проведения органам государственного жилищного надзора внеплановой проверки.

В частности, основанием для проведения проверки являются:

нарушения правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

нарушения правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;

нарушения органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, гражданами требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

приказ (распоряжение) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации.

03 апреля 2018 г. вступил в силу Федеральный закон от 03 апреля 2018 г. № 59-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации", которым дополнен предмет государственного жилищного надзора.

В соответствии с новой редакцией части 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации на органы государственного жилищного надзора возложены полномочия по проверке соблюдения требований обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы.

Таким образом, за указанный период времени был расширен предмет государственного жилищного надзора, введены новые основания для проведения внеплановых проверок.

За I полугодие 2018 года в рамках государственного жилищного надзора проведено 1909 проверки.

В ходе проведенных контрольно-надзорных мероприятий выявлено 1551 нарушений обязательных требований, из которых наиболее типичными являются:

нарушения правил технической эксплуатации и содержания жилищного фонда;

нарушений порядка расчета платы за жилищно-коммунальные услуги; некачественное предоставление коммунальных услуг;

принятие решений о выборе управляющей организации на общем собрании собственников помещений при отсутствии кворума;

непроведение общих собраний членов товарищества собственников жилья с целью утверждения отчета о финансовой деятельности (п. 3 ст. 148 Жилищного кодекса РФ);

ненадлежащее ведение реестра членов товарищества собственников жилья (п. 7 ст. 148 Жилищного кодекса РФ),

ненадлежащее ведение списка собственников помещений многоквартирного дома, находящегося в управлении ТСЖ (пп. "б" п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416).

непроведение общих собраний с целью избрания состава правления и ревизионной комиссии в связи с истечением сроков их полномочий (ч. 2 ст. 147, ч. 1 ст. 150 Жилищного кодекса РФ).

несоответствие устава обязательным требованиям Жилищного кодекса РФ.

Во всех случаях установления факта нарушения обязательных требований Инспекцией принимаются предусмотренные законом меры.

Должностными лицами Инспекции:

выдано 653 предписаний;

составлено 729 протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных частями 1 и 2 статьи 7.21, статьей 7.22, статьей 7.23, частью 1 статьи 19.5, статьей 19.7, частью 1 статьи 20.25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ);

вынесено 165 постановлений о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частями 1 и 2 статьи 7.21, статьей 7.22, статьей 7.23 КоАП РФ.

В рамках лицензионного контроля инспекцией государственного жилищного надзора Волгоградской области за первое полугодие текущего года проведено 3230 проверок управляющих организаций – лицензиатов.

В ходе проведенных контрольно-надзорных мероприятий выявлено 5468 нарушений лицензионных требований, из которых наиболее типичными являются:

нарушение условий договора управления многоквартирным домом;

уклонение управляющих организаций от передачи технической документации вновь выбранной собственниками управляющей организации;

не направление управляющей организацией в орган государственного жилищного надзора уведомления о том, что с ней по инициативе собственников был расторгнут договор управления.

Должностными лицами Инспекции в рамках осуществления лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:

Выдано 2195 предписаний;

составлено и направлено для рассмотрения в судебные органы 1565 протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 7.23.3, частью 2 статьи 14.1.3, частями 1 и 2 статьи 19.4.1, частью 2 статьи 13.19.2, частью 24 статьи 19.5 КоАП РФ, из которых судом вынесено 99 постановлений.

В связи с неоднократными случаями привлечения лицензиатов к

административной ответственности за неисполнение предписаний об устранении нарушений лицензионных требований по инициативе Инспекции аннулированы 2 лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

II. Анализ нарушений обязательных требований, выявленных в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора

1. Региональный оператор в соответствии со ст. 182 Жилищного кодекса РФ несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

В соответствии со ст. 182 Жилищного кодекса РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Инспекцией, в ходе контрольных (надзорных) мероприятий в отношении Унитарной некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – УНО) установлено, что работы по капитальному ремонту по приведению конструктивных элементов крыши многоквартирного дома в надлежащее техническое состояние выполнены с нарушением требований действующего законодательства и проектной документации. По результатам проверки Инспекцией составлен акт и выдано предписание со сроком устранения выявленных нарушений. Однако законные требования надзорного органа были проигнорированы УНО.

Исходя из того, что взятые на себя обязанности УНО не выполнены надлежащим образом, Инспекция обратилась с соответствующим

заявлением в суд о понуждении УНО к надлежащему исполнению обязательств и исправлению выявленных нарушений.

Решением суда требования Инспекции к УНО удовлетворены в полном объеме, судебный акт вступил в законную силу. В настоящее время в судебных органах находится на рассмотрении ряд аналогичных дел.

2. В соответствии с подпунктом "ж" пункта 31, пункта 82 Правил 354 исполнитель помимо прочего обязан проводить проверки состояния приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

Пунктом 81(11) Правил 354 предусмотрено, что прибор учета должен быть защищен от несанкционированного вмешательства в его работу. В целях установления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета исполнитель при проведении очередной проверки состояния прибора учета потребитель вправе установить контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета с обязательным уведомлением потребителя о последствиях обнаружения факта нарушения таких пломб или устройств, при этом плата за установку таких пломб или устройств с потребителя не взимается.

При проведении исполнителем проверки состояния прибора учета проверке подлежат:

целостность прибора учета, отсутствие механических повреждений, отсутствие не предусмотренных изготовителем отверстий или трещин, плотное прилегание стекла индикатора;

наличие и сохранность контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;

отсутствие свободного доступа к элементам коммутации (узлам, зажимам) прибора учета, позволяющим осуществлять вмешательство в работу прибора учета.

Нарушение указанных показателей, признается несанкционированным вмешательством в работу прибора учета. При обнаружении в ходе проверки нарушений исполнитель составляет акт о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учета.

При этом, если прибор учета установлен в жилом помещении и иных помещениях, доступ к которым не может быть осуществлен без присутствия потребителя, исполнитель производит перерасчет платы за коммунальную услугу и направляет потребителю требование о внесении доначисленной платы за коммунальные услуги.

Такой перерасчет производится за период, начиная с даты установления указанных пломб или устройств, но не ранее чем с даты

проведения исполнителем предыдущей проверки и не более чем за 3 месяца, предшествующие дате проверки прибора учета, при которой выявлено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, и до даты устранения такого вмешательства, исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10.

Исходя из вышеизложенной нормы права следует, что при проведении перерасчета платы за коммунальную услугу при установлении факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета исходя из объема, рассчитанного на основании норматива потребления с применением повышающего коэффициента 10 исполнителем должен учитываться объем коммунального ресурса, прошедший по прибору учета и ранее оплаченный потребителем за период, за который производится доначисление (подтверждается Определением Верховного суда Российской Федерации от 16.03.2017 № 310-ЭС17-791).

Как показала практика проведенных Инспекцией проверок, при перерасчете платы за коммунальную услугу при установлении факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета исполнителями не учитывается объем коммунального ресурса уже оплаченный потребителем за период доначислений.

При этом, не снятие начислений за ранее начисленные объемы коммунального ресурса приводит к двойному начислению платы за коммунальную услугу, что противоречит требованиям законодательства.

Кроме того, отдельными организациями, в случае выявления факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета холодной и (или) горячей воды производится доначисление платы за водоотведение исходя из объема, рассчитанного на основании норматива потребления с применением повышающего коэффициента 10.

В таком случае, доначисление платы за водоотведение исходя из норматива с применением коэффициента 10 противоречит требованиям п. 81 (11) Правил 354, так как исполнителем не зафиксирован факт несанкционированным вмешательством в работу прибора учета по водоотведению, а исходя из положения указанного пункта следует, что доначисление производится только за тот вид коммунальной услуги, по которой зафиксирован факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

При выявлении подобных фактов нарушений, Инспекцией выдаются предписания с требованием произвести перерасчет, которые организациями исполняются.

3. Отчет о финансовой деятельности товарищества собственников жилья не заменяет заключение ревизионной комиссии и отчет о деятельности правления товарищества.

В Арбитражный суд Волгоградской области обратилось Товарищество с заявлением о признании недействительными предписания

Инспекции об устранении выявленных нарушений обязательных требований.

При рассмотрении заявления судом установлено нижеследующее.

Административным органом товариществу выдано предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым Товариществу в срок до 29.08.2017 надлежит, в том числе, провести общее собрание членов товарищества, включив в повестку дня вопрос об утверждении заключения ревизионной комиссии за 2015 - 2016 годы и отчета о деятельности правления за 2015-2016 годы в соответствии с требованиями пунктов 8.2, 8.3 части 2 статьи 145 ЖК РФ (пункт 2).

В соответствии с пунктами 8.2, 8.3 части 2 статьи 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относится, в том числе утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества; утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

Из материалов дела следует, что согласно представленному Товариществом протоколу общего собрания членов товарищества на общем собрании утвержден отчет о финансовой деятельности товарищества за 2015 - 2016 годы.

Вместе с тем, утверждение отчета о финансовой деятельности товарищества собственников жилья не свидетельствует об исполнении требований пунктов 8.2, 8.3 части 2 статьи 145 ЖК РФ.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции о том, что отчет о финансовой деятельности товарищества не заменяет заключение ревизионной комиссии и отчет о деятельности правления товарищества.

Заключение ревизионной комиссии в соответствии с пунктом 1.1 части 3 статьи 150 ЖК РФ изготавливает и предоставляет на утверждение общим собранием членов товарищества собственников жилья ревизионная комиссия, а отчет о деятельности правления составляется и предоставляется на утверждение правлением товарищества.

Из самого наименования документа, утвержденного на общем собрании 23.12.2016 – "отчет о финансовой деятельности товарищества собственников жилья" не следует, что данный документ является отчетом о деятельности правления и заключением ревизионной комиссии.

Отчет о деятельности правления и заключение ревизионной комиссии составляются и предоставляются на утверждение общему собранию различными органами товарищества, соответственно, каждый документ должен включаться в повестку отдельным вопросом.

С учетом изложенного предписание административного органа в части обязанности Товарищества провести общее собрание членов товарищества, включив в повестку дня вопрос об утверждении заключения ревизионной комиссии за 2015 - 2016 годы и отчета о деятельности

правления за 2015-2016 годы в соответствии с требованиями пунктов 8.2, 8,3 части 2 статьи 145 ЖК РФ является законным.

Решение Арбитражного суда Волгоградской области оставлено без изменений арбитражным судом апелляционной инстанции. Дело № А12-28369/2017.

4. При направлении заключения органа государственного жилищного надзора у межведомственной комиссии по оценке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, муниципального жилищного фонда и частного жилищного фонда, отсутствует предусмотренное законом право возвращения указанного документа без рассмотрения в порядке абз. 3 п. 46 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47.

Постановлением Правительства РФ от 02.08.2016 N 746 "О внесении изменений в Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" внесены изменения в Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (далее – Положение). В частности п. 46 Положения дополнен абзацем следующего содержания: "В случае непредставления заявителем документов, предусмотренных пунктом 45 настоящего Положения, и невозможности их истребования на основании межведомственных запросов с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия комиссия возвращает без рассмотрения заявление и соответствующие документы в течение 15 дней со дня истечения срока, предусмотренного абзацем первым настоящего пункта."

Указанная правовая норма была воспринята межведомственными комиссиями по оценке состояния и обследования помещений в целях признания жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, созданными органами местного самоуправления, как основание для возвращения без рассмотрения соответствующих заключений Инспекции при отсутствии решений специализированных организаций.

Указанное мнение является ошибочным, основанным на неверном толковании норм материального права.

Как следует из требований пункта 46 Положения, межведомственная комиссия рассматривает поступившее заявление или заключение органа государственного надзора (контроля), т.е. два разных документа – заявление собственника (заявитель) или заключение Инспекции.

В случае если заявителем выступает орган государственного надзора (контроля), указанный орган представляет в комиссию свое заключение, после рассмотрения которого комиссия предлагает собственнику

помещения представить документы, указанные в пункте 45 настоящего Положения.

Причем, ключевым значением обладает слово «предлагает», т.е. просит предоставить, а не требует, что в последнем случае будет являться обязанностью к исполнению собственника помещения.

Абзац 3 пункта 46 Положения определяет условия возврата заявления и соответствующих документов при неисполнении обязанности заявителем, предусмотренной пунктом 45 Положения. Возможности возврата заключения органа государственного жилищного надзора действующим законодательством не предусмотрено.

Как указано правоприменительной практикой (апелляционное определение Волгоградского областного суда от 31.05.2018 по делу № 33а-8148/2018, апелляционное определение Волгоградского областного суда от 06.06.2018 по делу № 33а-7773/2018), которая в части рассмотрения заключений органа государственного жилищного надзора не претерпела изменений, ответственность за принятое решение или за его последствия несет межведомственная комиссия, и переложение обязанностей межведомственной комиссии на иных лиц является неправомерным.

5. В соответствии с требованиями жилищного законодательства подлежат закрытию и переводу в Фонд капитального ремонта (региональному оператору) специальные счета, на которых объем собранных средств составляет менее пятидесяти процентов от начисленной суммы.

Сумма задолженности по сбору необходимых денежных средств выявляется Инспекцией по итогам анализа сведений, направляемых владельцами специальных счетов, о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме и о размере остатка средств на специальном счете.

Так, товарищество собственников недвижимости "Панферова 8" (далее – ТСН "Панферова 8") обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с исковыми требованиями к администрации Волгограда о признании незаконным постановление администрации Волгограда от 07.07.2017 № 1097 "О внесении изменений в постановление администрации Волгограда от 01.08.2014 № 918 "О формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован".

Согласно части 8 части 173 ЖК РФ в случае, если на основании сведений, полученных в соответствии с частью 3 статьи 172 настоящего Кодекса, размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, орган государственного жилищного

надзора в письменной форме или с использованием системы уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных ЖК РФ в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

Таким образом, норма части 8 статьи 173 ЖК РФ указывает на обязанность органа государственного жилищного надзора, начиная с 01.07.2015, уведомлять владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, но не предусматривает начало исчисления срока отсчета формирования задолженности.

В связи с этим Инспекция считает, что после вступления в силу части 8 статьи 173 ЖК РФ возникла обязанность органа государственного жилищного надзора в случае превышения задолженности уведомлять владельца специального счета об этом.

На основании части 9 статьи 173 ЖК РФ владелец специального счета, получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы ГИС ЖКХ собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора о необходимости погашения задолженности.

Выявленную задолженность необходимо погасить в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора. В случае отсутствия погашения такой задолженности, за два месяца до истечения установленного срока владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности (в соответствии с частями 8, 9 статьи 173 ЖК РФ).

Если по истечении пяти месяцев с даты уведомления задолженность в необходимом размере не была погашена, и в Инспекцию не представлены документы, подтверждающие погашение задолженности, Инспекция уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, о чем уведомляет владельца специального счета.

ТСН "Панферова 8" не предприняты меры, направленные на погашение имеющейся задолженности, и в Инспекцию не представлены документы, подтверждающие погашение задолженности.

Таким образом, предусмотренный действующим законодательством порядок был соблюден и администрацией на законных основаниях было вынесено постановление администрации Волгограда от 07.07.2017 № 1097 "О внесении изменений в постановление администрации Волгограда от 01.08.2014 № 918 "О формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован".

Арбитражным судом Волгоградской области ТСН "Панферова 8" в удовлетворении заявленных требований отказано (решение от 15.03.2018 № А-37067/17).

6. Положения действующего законодательства РФ возлагают на лиц, ответственных за содержание общего имущества в многоквартирном доме, обязанность по оснащению дома приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также во вводу установленных приборов учета в эксплуатацию.

Действующим жилищным законодательством и законодательством РФ об энергосбережении работы по установке и вводу в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета потребляемых в многоквартирном доме воды, тепловой энергии, электрической энергии отнесены к обязательным работам по содержанию дома и должны выполняться управляющими организациями, товариществами собственников жилья (далее – ТСЖ) независимо от того, упоминаются ли в договоре управления соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Аналогичная позиция приведена в Определении Верховного суда РФ от 20.07.2015 по делу № 302-КГ15-9608.

При этом в случае, если управляющими организациями, ТСЖ обязанность по установке общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов не исполнена, данные работы проводятся ресурсоснабжающими организациями, а вышеуказанные ответственные лица обязаны обеспечить допуск к местам установки приборов учета и оплату понесенных расходов.

Если выполнение работ по установке и вводу в эксплуатацию коллективных приборов учета энергетических ресурсов поручено управляющей организации, ТСЖ решением общего собрания собственников помещений, то указанные работы должны быть проведены не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку прибора учета в плату за содержание жилого помещения.

Инспекцией и уполномоченными органами местного самоуправления Волгоградской области проводится работа по выявлению фактов несоблюдения лицами, ответственными за содержание общего имущества

в многоквартирных домах, требований оснащенности домов коллективными приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Указанные действия образуют состав административного правонарушения, предусмотренного частью 4 статьи 9.16 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) и влекут наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 5 000 до 10 000 рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от 10 000 до 15 000 рублей; на юридических лиц - от 20 000 до 30 000 рублей.

Так, в течение 2 квартала 2018 года Инспекцией возбуждено 3 административных дела по части 4 статьи 9.16 КоАП РФ в отношении председателя правления ТСЖ и двух управляющих организаций Волгограда по факту несоблюдения требований оснащенности многоквартирных домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, выразившегося в непредоставлении допуска к местам установки коллективных приборов учета ресурсоснабжающей организации в заранее согласованное время.

07.06.2018 состоялось решение Котельниковского районного суда Волгоградской области о признании законным постановления Инспекции о назначении административного наказания по части 4 статьи 9.16 КоАП РФ управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирными домами на территории г. Котельниково Волгоградской области, за невыполнение обязанности по оснащению многоквартирного дома коллективным прибором учета тепловой энергии на основании решения общего собрания собственников помещений в доме, принятого в сентябре 2016 года.

7. Срок исковой давности для обращения в суд органов государственного жилищного надзора с заявлением о признании недействительным решения общего собрания недействительным должен исчисляться не с момента, когда этот орган узнал о принятом решении, а с момента выявления в ходе проверки нарушений порядка выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения.

Инспекция обратилась в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, признании недействительным договора управления.

Как следует из материалов дела, 26.06.2014 в заочной форме проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно протоколу общего собрания в повестку собрания были включены, в частности, вопросы о выборе способа управления многоквартирным домом с целью заключения договора управления.

На основании решения общего собрания от 26.06.2014 между собственниками помещений и ООО заключен договор управления.

04.07.2017 года в средствах массовой информации были размещены сведения о нарушении порядка принятия общим собранием собственников помещений в МКД 26.06.2014 года решений о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления.

Инспекция провела проверку правомерности принятия собственниками помещений решения о выборе управляющей организации ООО. По результатам проверки составлен Акт от 04.08.2017.

Инспекцией выявлено отсутствие необходимого кворума, а также, что подсчет голосов и оформление протокола осуществлялось неуполномоченными на то лицами.

21.08.2017 Инспекция обратилась в суд с иском.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции ответчиками заявлено ходатайство о пропуске истцом срока исковой давности.

Разрешая спор и отказывая Инспекции в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что Инспекцией пропущен установленный ЖК РФ шестимесячный срок для обжалования решения общего собрания.

Судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда не согласилась с выводами суда первой инстанции, указав нижеследующее.

Судом первой инстанции не учтена правовая позиция, изложенная в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2013 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20.11.2013 (вопрос № 5), где указано, что ЖК РФ срок для обращения органов государственного жилищного надзора в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, и о признании договора управления данным домом недействительным не определен, в связи с чем в соответствии с частью 1 статьи 7 ЖК РФ (аналогия закона) необходимо применять положения часть 6 статьи 46 данного Кодекса; шестимесячный срок исковой давности для обращения органов государственного жилищного надзора в суд с заявлением о признании договора управления многоквартирным домом недействительным в случаях выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения подлежит исчислению с момента выявления в ходе проведенной государственным жилищным надзором проверки указанных нарушений.

Следовательно, шестимесячный срок исковой давности для обращения в суд органов государственного жилищного надзора с заявлением о признании недействительным решения о договора управления многоквартирным домом недействительным должен

исчисляться не с момента, когда этот орган узнал о принятом решении и заключенном договоре, а с момента выявления в ходе проверки нарушений порядка выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения.

Поскольку нарушения действующего законодательства при выборе управляющей организации были выявлены истцом 04.08.2017 в ходе проведенной проверки, исковое заявление подано в суд 21.08.2017, следовательно, судебная коллегия приходит к выводу о том, что срок исковой давности Инспекцией не пропущен (дело Волгоградского областного суда № 33-6075/2018).

III. Анализ нарушений лицензионных требований, выявленных в рамках лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

1. Наличие лицензии у управляющей организации, пренебрежительно относящейся к исполнению обязанностей по соблюдению лицензионных требований, не гарантирует потребителям надлежащее качество оказываемых услуг.

Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области обратилась в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением об аннулировании лицензии Общества.

При рассмотрении дела судом установлено нижеследующее.

Общество неоднократно привлекалось к административной ответственности за неисполнение предписаний органа государственного жилищного надзора в отношении многоквартирного дома.

Из постановлений о назначении административных наказаний следует, что Общество привлечено к административной ответственности за не устранение следующих нарушений лицензионных требований по многоквартирному дому:

1) не приняты необходимые меры по образованию активной коррозии и конденсата на вертикальном трубопроводе холодного водоснабжения в бытовом помещении, где расположены умывальники, квартиры многоквартирного дома;

2) не оборудованы мусоросборные баки специальной контейнерной площадкой, не вывезен мусор, не поставлены ограждения;

3) не приведены в надлежащее санитарное состояние мусоропроводы;

4) не восстановлено надлежащее санитарное состояние подъездов и лифтов, не обеспечена уборка в соответствии с нормативными требованиями;

5) не восстановлено освещение в подъездах, на каждом этаже многоквартирного дома, на входе в подъезды, не проведена ревизия и укрепление электрических проводов в подъездах;

6) не восстановлен штукатурный, побелочный и окрасочный слой во

всех подъездах многоквартирного дома.

Указанные обстоятельства послужили основанием к исключению Инспекцией из Реестра лицензий сведений об управлении многоквартирным домом, общая площадь многоквартирного дома - 9372,7 кв.м; суммарная площадь многоквартирных домов, управление которыми осуществлял лицензиат в 2016 году, - 52056,10 кв.м; отношение площади конкретного многоквартирного дома к суммарной площади многоквартирных домов, управление которыми осуществлял лицензиат в 2016 году – 18 %.

Сведения о вышеуказанном многоквартирном доме исключены из Реестра лицензий 06.07.2016. Действия и решения Инспекции об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий Волгоградской области в установленном законом порядке не оспаривались и не признаны незаконными.

В соответствии с частью 2 статьи 199 ЖК РФ основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в части 5 статьи 198 названного Кодекса, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд.

Из материалов дела следует, что решение об обращении в суд с иском по настоящему делу было принято Лицензионной комиссией Волгоградской области по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в 2017 году, в связи с чем при расчете отношения суммы площадей многоквартирных домов, исключенных из реестра лицензий субъекта Российской Федерации у соответствующего лицензиата, к сумме площадей домов, находившихся в управлении лицензиата в календарном году, предшествующем дате принятия решения лицензионной комиссией, использованы данные за 2016 календарный год.

Допущенные Ответчиком нарушения носят существенный характер и свидетельствуют о пренебрежительном отношении лицензиата к исполнению лежащих на нем обязанностей по надлежащему управлению многоквартирными домами, поскольку не только свидетельствуют об игнорировании Ответчиком выданных ему предписаний об устранении уже ранее допущенных им нарушений, но и допущены Ответчиком неоднократно.

Таким образом, Общество ненадлежащим образом выполняет обязанности по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Допущенные Обществом нарушения ухудшают качество жизни и условия проживания граждан в многоквартирных домах, то есть создают угрозу причинения имущественного вреда и вреда здоровью граждан.

Наличие лицензии у Общества, пренебрежительно относящегося к исполнению обязанностей по соблюдению лицензионных требований, не гарантирует потребителям надлежащее качество оказываемых лицензиатом услуг, в результате чего создаются условия, при которых потребитель, ознакомившись с информацией о наличии у исполнителя лицензии, может быть введен в заблуждение относительно действительного качества обслуживания.

При таких обстоятельствах цели законодательства о лицензировании отдельных видов деятельности, указанные в статье 2 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» не достигаются.

Поскольку от собственников помещений многоквартирного дома в Инспекцию в установленный срок не поступило решение о продолжении осуществления Обществом деятельности по управлению многоквартирным домом, Инспекция, руководствуясь перечисленными выше решениями суда и положениями части 5 статьи 198 ЖК РФ, приняла решения об исключении сведений о многоквартирных домах из Реестра лицензий Волгоградской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами об управлении указанным многоквартирным домом.

При указанных обстоятельствах суд пришел к выводу об обоснованности требований Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области об аннулировании лицензии.

Решение Арбитражного суда Волгоградской области оставлено без изменений арбитражным судом апелляционной инстанции. Дело №А12-28140/2017.

2. Предоставление в орган государственного жилищного надзора копии акта приема-передачи технической документации при намерении лицензиата включить сведения об управлении домом в реестр лицензий субъекта РФ не является обязательным.

Общество обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением к Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области о признании недействительным решения от 27.07.2017 об исключении сведений об управлении многоквартирным домом из реестра лицензий Волгоградской области с 01.08.2017 и внесении сведений об управлении многоквартирным домом другому Лицензиату.

Лицензиат 09.06.2017 обратился в Инспекцию государственного жилищного надзора Волгоградской области с заявлением о внесении изменений в реестр лицензии с целью включения сведений об управлении многоквартирным домом в перечень управляемых домов.

По итогам рассмотрения представленных материалов и документов установлено, что договор управления вышеуказанным многоквартирным домом, заключенный с Обществом, расторгнут по инициативе собственников помещений многоквартирного дома решением общего

собрания.

Инспекцией принято решение от 27.07.2017 об исключении сведений об управлении многоквартирным домом из реестра лицензий Волгоградской области с 01.08.2017 и о внесении сведений об управлении указанным многоквартирным домом Лицензиату в реестр лицензий Волгоградской области с 01.08.2017

Не согласившись с решением жилищной инспекции по исключению сведений об управлении многоквартирным домом, Общество обратилось в арбитражный суд.

В числе прочих доводов Общество указывало на то, что Лицензиат, обратившись в Инспекцию с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий не приложил к заявлению копию акта приема-передачи технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

Волеизъявление собственников многоквартирного дома является преимущественным правом собственников на определение судьбы своего имущества.

Статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что если момент прекращения договора при одностороннем отказе от него не согласован в договоре, то договор будет считаться прекращенным с момента получения стороной уведомления об отказе другой стороны от договора.

Как следует из материалов дела, 30.06.2017 собственниками помещений в многоквартирном доме в адрес Общества направлены уведомления о расторжении договора управления (получено Обществом 07.07.2017) и о выборе в качестве управляющей организации Лицензиата с приложением копии протокола общего собрания

Таким образом, договор управления многоквартирным домом, заключенный с Обществом, расторгнут 07.07.2017 по инициативе собственников помещений многоквартирного дома решением общего собрания от 26.04.2017.

Решение собственников, оформленное протоколом общего собрания от 26.04.2017, недействительным не признано.

Довод заявителя о том, что Общество не было уведомлено о принятом решении, судебная коллегия считает несостоятельным, поскольку в материалах дела имеются доказательства направления уведомления генеральному директору Общества о расторжении договора управления.

Кроме того, Общество указывает на то, что к заявлению не была приложена копия акта приема-передачи технических документов. Судебная коллегия отклоняет указанный довод, так как в соответствии с п. 3 Порядка, копии акта приема-передачи предоставляются только в случае подачи заявления об исключении многоквартирного дома из реестра, тогда как Лицензиатом было подано заявление о внесении (включении) в реестр лицензий.

По результатам рассмотрения дела судом вынесено решение об отказе в удовлетворении требований Общества.

Решение Арбитражного суда Волгоградской области оставлено без изменений арбитражным судом апелляционной инстанции. Дело № А12-29196/2017.

3. Исключение из реестра лицензий сведений об управлении многоквартирным домом в связи с расторжением договора управления не нарушает права управляющей организации. Копия решения должна быть направлена лицензиату, обратившемуся с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий.

Управляющая организация обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании не соответствующим ЖК РФ, Порядку и срокам внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденному Приказом Минстроя РФ от 25.12.2015 №938/пр, решения Инспекции об исключении сведений об управлении многоквартирным домом заявителем из реестра лицензий Волгоградской области с 01.02.2018 и внесении сведений об управлении многоквартирным домом другому лицензиату в реестр лицензий Волгоградской области с 01.02.2018, а также признании незаконными действий Инспекции, выразившихся в нарушении сроков уведомления о принятом решении от 24.01.2018.

Вновь выбранная управляющая организация обратилась в Инспекцию с заявлением о внесении изменений в реестр лицензий Волгоградской области, а именно о включении сведений о данном доме в раздел, включающий сведения о многоквартирных домах в реестр лицензий, приложив необходимый пакет документов, предусмотренный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр "Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации". Документы и договор, заключенный с соблюдением требований части 1 статьи 162 ЖК РФ, а именно с собственниками помещений в МКД, обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений, соответствовали требованиям Приказа 938/пр.

В соответствии с требованиями Приказа 938/пр, рассмотрение указанного заявления Инспекцией было приостановлено, в связи с наличием противоречивых сведений, содержащихся в реестре лицензий. У лицензиатов была запрошена дополнительная информация.

Согласно представленной информации собственниками в адрес заявителя было направлено уведомление о расторжении договора управления.

На основании представленных оригинала уведомления от 22.11.2017, протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме от 07.11.2017 и решения собственников документов,

Инспекция вынесла решение об исключении сведений об управлении многоквартирным домом из реестра лицензий Волгоградской области с 01.02.2018 и внесении сведений об управлении многоквартирным домом в реестр лицензий Волгоградской области с 01.02.2018 новой управляющей организации.

Пункт 8 статьи 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Довод заявителя о том, что договор между ним и собственниками помещений МКД не расторгнут в установленном законом порядке, судом не принят, как противоречащий материалам дела.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором (статья 450 ГК РФ).

Пункт 8.2 статьи 162 ЖК РФ, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", в новой редакции позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Таким образом, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации. При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются (пункт 2 статьи 453 ГК РФ).

Учитывая факт принятия собственниками помещений решения об избрании способа управления МКД управляющей организацией и выборе новой управляющей организации, арбитражный суд пришел к выводу о том, что действия Инспекции по включению указанного жилого дома в реестр лицензий Волгоградской области за вновь избранной управляющей организацией является законным.

В обоснование решения арбитражный суд указал, что согласно п.11 Порядка №938/пр, копия решения органа государственного жилищного надзора в течение трех рабочих дней со дня его принятия направляется заявителю по адресу, указанному им в заявлении.

Исходя из буквального толкования указанной нормы, копия решения должна быть направлена лицензиату, обратившемуся с заявлением.

Кроме того, договор управления домом считается расторгнутым после того, когда сторона по договору доведет свое решение в надлежащей форме до контрагента по договору.

Поскольку в материалы дела представлены доказательства извещения заявителя о выборе иной управляющей организации и расторжении договора с ним, именно дата уведомления должна учитываться при определении момента прекращения у заявителя в отношении рассматриваемого дома статуса управляющей организации,

Поскольку в силу части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, выполняя соответствующие функции и услуги после принятия решения собственников помещений об изменении способа управления, ответчик не мог не знать, что работы выполняются им при очевидном отсутствии обязательства.

При указанных обстоятельствах, заявленные требования оставлены судом без удовлетворения (дело арбитражного суда Волгоградской области №А12-3758/2018).