



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

10.03.2025

г. Екатеринбург

№ 24-А

**Об утверждении доклада о правоприменительной практике
Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской
области по осуществлению регионального государственного лицензионного контроля
за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами на территории Свердловской области в 2024 году**

Руководствуясь пунктом 20 Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 29.12.2021 № 1004-ПП (далее – Положение),

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить доклад о правоприменительной практике Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области по осуществлению регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Свердловской области в 2024 году (далее – Доклад) (прилагается).

2. Начальнику организационно-контрольного отдела Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент) организовать размещение утвержденного Доклада на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сайт Департамента) в срок, установленный пунктом 20 Положения;

3. Начальнику правового отдела Департамента организовать направление утвержденного Доклада в Министерство строительства и развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в течение 2 рабочих дней со дня его размещения на сайте Департамента.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Директор Департамента

А.П. Россолов

УТВЕРЖДЕН

приказом Департамента государственного
жилищного и строительного надзора
Свердловской области от 10.03.2025 № 24-А
«Об утверждении доклада
о правоприменительной практике
Департамента государственного жилищного
и строительного надзора Свердловской
области по осуществлению регионального
государственного лицензионного контроля
за осуществлением предпринимательской
деятельности по управлению
многоквартирными домами на территории
Свердловской области в 2024 году»

ДОКЛАД

**о правоприменительной практике Департамента государственного
жилищного и строительного надзора Свердловской области по осуществлению
регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением
предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами
на территории Свердловской области в 2024 году**

**1. Обеспечение единообразных подходов к применению Департаментом
государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и его
должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской
Федерации о государственном контроле (надзоре).**

В 2024 году региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Свердловской области (далее – лицензионный контроль) осуществлялся Департаментом государственного жилищного строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент) в полном соответствии с нормами Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ), статьей 196 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Положение о лицензировании), а также принятым в соответствии с названными нормативными правовыми актами постановлением Правительства Свердловской области от 29.12.2021 № 1004-ПП «Об утверждении Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Свердловской области» (далее – Положение).

В Положение в течение 2024 года дважды вносились изменения, направленные на приведение его норм в соответствие с требованиями федерального законодательства, в частности, в соответствии с положениями постановления Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 № 859 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившим силу подпункта «ж» пункта 4 изменений,

которые вносятся в акты Правительства Российской Федерации по вопросам обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 сентября 2017 г. № 1091», Федерального закона от 4 августа 2023 года № 483-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и статью 4 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 25 декабря 2023 года № 662-ФЗ «О внесении изменений в статьи 193 и 195 Жилищного кодекса Российской Федерации». Внесенными в Положение изменениями установлена возможность проведения профилактического визита по инициативе контролируемого лица, перечень лицензионных требований дополнен новыми (действуют с 01.09.2024):

1) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, лиц, являвшихся учредителями (участниками) лицензиата, лицензия которого аннулирована и доля в уставном капитале которого превышала пятьдесят процентов, а также лиц, в том числе являвшихся учредителями (участниками) лицензиата, доля в уставном капитале которого превышала пятьдесят процентов, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации (далее - реестр дисквалифицированных лиц), информации о должностном лице лицензиата, об учредителе (участнике) лицензиата;

2) соблюдение требований, предусмотренных подпунктом «а» пункта 11 и пунктом 12 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

3) непривлечение к административной ответственности лицензиата, соискателя лицензии за грубое нарушение лицензионных требований в течение трех лет, предшествующих дате получения лицензии, дате продления срока ее действия;

4) отсутствие в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве информации о банкротстве юридического лица, которое осуществляло деятельность по управлению МКД и должностными лицами и (или) учредителями которого являлись должностные лица и (или) учредители соискателя лицензии, в течение трех лет, предшествующих дате обращения за лицензией такого соискателя лицензии.

В 2024 году начата масштабная работа Департамента по реализации системы управления риска причинения вреда (ущерба) в сфере управления МКД на территории Свердловской области, направленная на достижение общественно значимых результатов, связанных с минимизацией риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, вызванного нарушениями обязательных требований.

Постановлением Правительства Свердловской области от 11.07.2024 № 462-ПП «О внесении изменений в Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Свердловской области, утвержденный Постановлением Правительства Свердловской области от 24.12.2021 № 945-ПП» существенно изменен перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, применяемых при осуществлении лицензионного контроля. Количество индикаторов риска нарушения обязательных требований увеличено до 13.

При осуществлении лицензионного контроля установлены следующие индикаторы риска нарушения обязательных требований:

1) отсутствие в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) платежных документов за расчетный период по лицевым счетам, количество которых превышает девяносто процентов от общего числа лицевых счетов контролируемого лица;

2) отсутствие в ГИС ЖКХ сведений об акте приемки выполненных работ по договору о содержании внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства контролируемым лицом, приступившим к управлению МКД не менее одного года назад, заключившим договор со специализированной организацией;

3) отсутствие в ГИС ЖКХ информации о договорах на выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома, заключенных со специализированными организациями;

4) отсутствие в ГИС ЖКХ сведений об актах приемки выполненных работ в рамках исполнения договоров на выполнение работ в целях надлежащего содержания лифтового хозяйства многоквартирного дома, заключенных со специализированными организациями, в течение трех месяцев подряд;

5) отсутствие в ГИС ЖКХ сведений об актах приемки выполненных работ в рамках исполнения договоров по проверке технического состояния, очистке и ремонту дымовых и вентиляционных каналов МКД, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в МКД, находящихся под управлением контролируемого лица;

6) отсутствие в ГИС ЖКХ информации о проведении текущего ремонта (штукатурно-малярного ремонта) мест общего пользования многоквартирного дома за последние пять лет;

7) наличие в платежном документе информации о начислении платы за дополнительную услугу при отсутствии в ГИС ЖКХ сведений о протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся основанием для ее начисления;

8) наличие общедоступной информации об использовании общего имущества многоквартирного дома третьими лицами при отсутствии в ГИС ЖКХ сведений о протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся основанием для его использования;

9) наличие в платежных документах, размещенных в ГИС ЖКХ, сведений об объеме тепловой энергии, приходящейся на жилое помещение, рассчитанном исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению;

10) наличие в ГИС ЖКХ сведений о случаях несоблюдения установленных параметров качества коммунальных услуг, в том числе информации о фактах и количественных значениях отклонений от параметров качества предоставленных услуг по договору на предоставление коммунальных услуг либо договору управления МКД, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в МКД, находящихся под управлением контролируемого лица;

11) отсутствие в ГИС ЖКХ сведений о заключенных энергосервисных договорах (контрактах) и информации о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, предусмотренных энергосервисным договором (контрактом);

12) наличие общедоступной информации о задолженности по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, превышающей две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения;

13) увеличение, уменьшение, отсутствие перерасчета размера расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, с учетом показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, рассчитанного

в предыдущем году без учета показаний таких приборов учета, в течение двух месяцев текущего года.

Обязательные требования, соблюдение которых проверяется в рамках осуществления лицензионного контроля, утверждены приказом Минстроя России от 30.12.2020 № 912/пр «Об утверждении перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, лицензионного контроля за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами».

В предмет контрольных (надзорных) мероприятий в 2024 году входило соблюдение лицензиатами лицензионных требований.

Единообразные подходы к применению Департаментом и его должностными лицами обязательных требований в 2024 году обеспечены.

Негативная правоприменительная практика сложилась в части сроков привлечения лицензиата – юридического лица к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) за нарушение Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354) – Арбитражный суд Свердловской области, дело № А60-61591/2023.

Так, Департаментом на основании обращения гражданина от 23.08.2023, решения о проведении документарной проверки от 11.09.2023 в отношении лицензиата была проведена внеплановая документарная проверка в части соблюдения порядка начисления платы за коммунальный ресурс, потребляемый при использовании и содержании общего имущества в МКД (далее - КР на СОИ) «холодная вода», в части проведения перерасчета платы за указанный ресурс за 2022 год, в части соблюдения порядка предоставления информации о показаниях общедомового прибора учета (далее – ОДПУ) тепловой энергии в платежных 2 документах, в части соблюдения порядка ведения журнала учета показаний ОДПУ тепловой энергии, соблюдения порядка начисления платы за коммунальную услугу по отоплению.

В ходе проверки Департаментом выявлены нарушения:

1. п. 29(2), п. 29(3) Правил № 491 в части нарушения проведения перерасчета платы за КР холодной воды на СОИ за 2022 год в платежных документах за март и июль 2023 года, а именно: перерасчет платы за КР холодной воды на СОИ произведен из объемов холодной воды, отличных от объемов холодной воды, потребленных в МКД (без исключения объема холодной воды, потребленной в нежилом помещении 42,7 кв. метров в январе и декабре 2022 года и нежилом помещении 67,7 кв. метров).

2. п. 42(1) Правил № 354, п. 3 приложения № 2 к Правилам № 354 в части нарушения порядка начисления платы за коммунальную услугу по отоплению, а именно: начисление платы в декабре 2020 года, марте 2021 года, с ноября 2021 года по май 2022 года проведено исходя из объемов тепловой энергии, отличных от объемов тепловой энергии, отраженных в отчетах теплопотребления, в том числе из автоматизированной информационно-измерительной системы ПАО «Т Плюс».

3. подп. «е» п. 69 Правил № 354, выразившееся в предоставлении в платежных документах недостоверной информации о показаниях ОДПУ тепловой энергии (в платежных документах с октября 2020 года май 2021 года).

4. подп. «е» п. 31 Правил № 354, выразившееся в занесении в журнал учета показаний ОДПУ недостоверной информации о показаниях ОДПУ тепловой энергии в период с сентября по декабрь 2021 года, в предоставлении потребителю жилого помещения № 38 МКД недостоверных сведений о показаниях ОДПУ тепловой энергии путём предоставления копии журнала учета показаний ОДПУ.

Результаты проверки оформлены актом внеплановой документарной проверки от 05.10.2023.

Выявленные нарушения явились основанием для привлечения лицензиата к административной ответственности по ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ постановлением от 31.10.2023. Время совершения инспектором определено датой акта.

Согласно выводам Арбитражного суда Свердловской области, вмененное обществу правонарушение длящимся не является, по рассматриваемому спору срок давности привлечения к административной ответственности подлежит исчислению не со дня обнаружения административного правонарушения, а со дня его совершения. Как следует из материалов дела административное правонарушение совершено в период с октября 2020 по декабрь 2022 года. Выявленные нарушения обнаружены и зафиксированы в акте проверки от 05.10.2023. Таким образом, оспариваемое постановление вынесено за пределами срока давности, установленного в статье 4.5 КоАП РФ. Названное, согласно пункту 6 части 1 статьи 24.5 КоАП РФ, является обстоятельством, исключающим производство по делу об административном правонарушении.

Также негативная практика сложилась «по пересоставлению» протокола об административном правонарушении после прекращения дела в связи с процессуальными нарушениями при составлении протокола об административном правонарушении (дело № 12-42/2024/12-631/2023 (Кировский районный суд г. Екатеринбурга)). Должностное лицо – директор лицензиата постановлением Департамента от 28.11.2023 (протокол от 12.10.2023) привлечен к административной ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, за нарушение Правил № 354 (нарушения аналогичны вышеуказанным, выявленные в рамках проверки, проведенной ранее).

При этом до вынесения указанного постановления Департаментом рассмотрено дело по вышеуказанному нарушению, но возбужденному протоколом от 06.09.2023. Дело прекращено постановлением от 03.10.2023 № 29-05-33-75 в связи с процессуальными нарушениями при составлении протокола, а именно ввиду ненадлежащего уведомления должностного лица на составление протокола, что было выявлено после принятия данного протокола должностным лицом, уполномоченным на рассмотрение дела, к производству, то есть нарушения не могли быть устранены при рассмотрении дела и возврат протокола после принятия к производству также был невозможен.

Факт вынесения постановления от 03.10.2023 в отношении должностного лица – директора лицензиата в силу п. 7 ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ, согласно которому наличие по одному и тому же факту совершения противоправных действий (бездействия) лицом, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, постановления о прекращении производства по делу об административном правонарушении, предусмотренном той же статьей или той же частью статьи КоАП РФ, являлся препятствием к составлению нового протокола от 12.10.2023 и соответственно вынесению постановления от 28.11.2023.

Также негативная практика сложилась по предписаниям об оснащении МКД общедомовым прибором учета тепловой энергии (УКУТ), и об обеспечении соблюдения порядка начисления платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам помещений в МКД, выданным и управляющей организации и ресурсоснабжающей.

Арбитражным судом Свердловской области по делам №№ А60-17195/2024 и А60-19983/2024 установлена неисполнимость предписаний, выданные предписания признаны незаконными.

Судом указано, что Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения утверждены приказом Минстроя России от 28.08.2020 N 485/пр, в силу п. 4 которых техническая возможность установки прибора учета соответствующего вида в многоквартирном доме (жилом доме или помещении), за исключением многоквартирного дома (жилого дома или помещения), указанного в пункте 5 настоящего документа, имеется, если в ходе обследования технической возможности установки прибора учета соответствующего вида будет установлено отсутствие критериев, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего документа. Соответственно, конкретный многоквартирный дом

должен быть оснащен общедомовым прибором учета только при непосредственном присоединении указанного дома к сетям ресурсоснабжающей организации и при наличии технической возможности для установки такого прибора учета.

Из представленных в материалы дела доказательств следовало, что к теплотрассе, проходящей по подвалу жилого дома по ул. Х, 23 подключено: ИТП жилых домов ул. Х, 23, 25, 27, а также нежилые помещения, встроенные в жилой дом ул. Х, 23. Согласно акту обследования от 16.02.2024 система теплоснабжения МКД по ул. Х, 23, врезана в транзитную магистраль, внутренняя система отопления имеет вертикальную разводку, техническое устройство которой не позволяет оборудовать МКД прибором учета без соответствующей реконструкции существующих внутридомовых инженерных систем. Таким образом, жилой дом по ул. Х, д. 23, не имел непосредственного присоединения к централизованным тепловым сетям, техническая возможность установки отдельного прибора учета, фиксирующего объем потребляемого им ресурса без проведения соответствующих мероприятий по реконструкции, отсутствовала.

2. Типичные нарушения обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений. Анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба).

Лицензионный контроль в 2024 году осуществлялся в условиях действия моратория на проведение внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 336).

Основаниями для проведения контрольных (надзорных) мероприятий при этом являлись, в основном, жалобы граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав, которые в силу постановления Правительства Российской Федерации № 336 проводились Департаментом без согласования с органами прокуратуры.

В 2024 году Департаментом в рамках осуществления лицензионного контроля проведено 596 контрольных (надзорных) мероприятий со взаимодействием с контролируемыми лицами, а также 2085 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами, по результатам которых выявлено 4 128 нарушений обязательных требований.

Нарушениями, в целях пресечения которых граждане обращаются в Департамент, являются, как правило, вопросы ненадлежащего качества предоставления коммунальных услуг (чаще всего – отопления), начисления платы за коммунальные услуги (чаще всего – электроснабжения), ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, состояние и работа вентиляционных каналов, а также нарушения требований к размещению информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) и в целом, несоблюдение требований к раскрытию информации.

В рамках контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом проверялось соблюдение обязательных требований, предъявляемых к кронированию и обрезке зеленых насаждений, к содержанию фасадов многоквартирных домов в части удаления надписей, направленных на оборот наркотических, психотропных веществ и их прекурсоров, к удалению сосулек с крыш многоквартирных домов, содержанию и эксплуатации детских площадок, размещённых на придомовых территориях, соблюдения обязательных требований, предъявляемых к уборке придомовой территории по окончании зимнего периода, соблюдения обязательных требований, предъявляемых к благоустройству придомовых территорий в части соблюдения запрета использования автомобильных шин в благоустройстве придомовой территории.

По результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий вынесено 324 постановления о назначении административного наказания по делам об административных правонарушениях..

В целях пресечения и предупреждения нарушений обязательных требований Департаментом в 2024 году объявлено 4 296 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, проведено 380 консультирования и 31 профилактический визит (из них обязательный характер носили 28).

3. Предложения об актуализации обязательных требований, о внесении изменений в законодательство о государственном контроле (надзоре).

В части реализации полномочий по привлечению поставщиков информации в ГИС ЖКХ к административной ответственности по статье 13.19.2 КоАП РФ за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме, с нарушением установленных сроков или размещение недостоверной информации, проблемой остается возможность привлечения к административной ответственности только должностных лиц организаций-поставщиков.

Необходимо предусмотреть административную ответственность для юридических лиц, допустивших несоблюдение требований по размещению информации в ГИС ЖКХ, поскольку уведомление должностного лица, являющегося в настоящее время субъектом административного правонарушения по статье 13.19.2 КоАП РФ, остается затруднительным.

Также представляется необходимым увеличение срока давности привлечения виновных лиц к административной ответственности за несоблюдение обязательных требований по размещению информации в системе.

Также рассмотреть возможность внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, определяющих единственной формой проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме заочную, с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Принятие такого решения исключит возможность управления многоквартирным домом управляющей организацией, фальсифицирующей результаты голосования, на стадии процедуры выбора способа управления многоквартирным домом.

Кроме того, необходимо пересмотреть регламентированные положениями приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» подходы к формированию и ведению реестров субъектов Российской Федерации, упростив процедуру смены управляющей организации в зависимости от имеющегося волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме.

На стадии исполнения управляющей организацией договора управления многоквартирным домом целесообразно предусмотреть механизм «зависимости» взимаемой платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме от фактически выполненных работ.