|  |  |
| --- | --- |
|  | Утвержден |
|  | приказом Государственной  жилищной инспекции  Курской области  от 15 декабря 2021г. №01-07/77 |

**ДОКЛАД**

**ПО ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ**

**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ В 2021 ГОДУ**

**В РАМКАХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ НА ТЕРРИТОРИИ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Лицензионный контроль за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль) осуществляется в соответствии с положениями статей 192, 193, 196 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), статьи 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», Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», постановления Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 №1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

На территории Курской области лицензионный контроль осуществляется Государственной жилищной инспекцией Курской области в соответствии с постановлением Губернатора Курской области от 25.10.2016 №286-пг «Об утверждении Положения о Государственной жилищной инспекции Курской области».

Задачами лицензионного контроля являются: предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, руководителями и иными должностными лицами юридических лиц, лицензионных требований.

Лицензионный контроль осуществляется путем:

- организации и проведения плановых и внеплановых документарных и выездных проверок, мероприятий по профилактике нарушений лицензионных требований в соответствии с ежегодно утверждаемой программой профилактики нарушений, мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с лицензиатами;

- осуществления систематического наблюдения за исполнением лицензионных требований и анализа поступивших в Госжилинспекцию Курской области документов, сведений и размещенной на официальных сайтах лицензиатов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информации об их деятельности;

- принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений лицензионных требований.

В соответствии с Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 №1110, предметом проверок является соблюдение лицензионных требований, предусмотренных:

- частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ, а именно:

оказание всех услуг и (или) выполнение работ должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](https://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1000) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](https://base.garant.ru/12138291/45092b50986fdf828a39721a48054581/#block_1572) настоящего Кодекса, обеспечение готовности инженерных систем;

- частью 2 статьи 162 ЖК РФ, а именно:

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

- [частью 3.1 статьи 45](https://base.garant.ru/12138291/c7f0164139c159e5c4e7786790ae469d/#block_45031) ЖК РФ, а именно:

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

- [частью 7 статьи 162](https://base.garant.ru/12138291/0858e363f8cd4fd2f29032d9a6ff2b35/#block_16207) и [частью 6 статьи 198](https://base.garant.ru/12138291/13b375b9f8dbb3a21ac752265727200f/#block_1986) ЖК РФ, а именно:

исполнение договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом, а также прекращение деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном [статьей 200](https://base.garant.ru/12138291/56ae36fc84d31bc2f9c0b07177fa16a9/#block_1200) ЖК РФ.

К грубым нарушениям лицензионных требований относятся:

1) причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда, в результате осуществления управляющей организацией деятельности по управлению домом (при оказании услуг, выполнении работ по содержанию общего имущества, предоставлении коммунальных услуг, обеспечении готовности инженерных систем);

2) непроведение лицензиатом испытаний на прочность и плотность (гидравлических испытаний) узлов ввода и систем отопления, промывки и регулировки систем отопления, выполняемых в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме;

3) незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров:

- о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования;

- о выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов, за исключением случая их выполнения управляющей компанией самостоятельно;

4) незаключение лицензиатом в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме;

5) наличие у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме, независимо от факта последующей уплаты указанной задолженности лицензиатом;

6) отказ либо уклонение от передачи в соответствующих случаях технической 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, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации дома и управления им, а также нарушение порядка и сроков их передачи;

7) непрекращение лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом в течение трех дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, кроме осуществления данной деятельности в соответствии с положениями части 3 статьи 200 ЖК РФ;

8) нарушение с 01.03.2019 лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания. Речь идет о работе аварийно-диспетчерской службы в порядке, установленном пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416.

В случае повторного совершения лицензиатом в течение года со дня назначения административного наказания грубых нарушений, приведенных в пунктах 1, 2, 4, 5, 8 представленного выше перечня, из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по решению органа государственного жилищного надзора подлежат исключению сведения о многоквартирных домах, в отношении которых такие нарушения совершены.

Повторное привлечение к административной ответственности за нарушение других требований (п. 3, 6 и 7) грозит исключением из реестра сведений обо всех многоквартирных домах, управлением которыми занимается лицензиат.

За истекший период 2021 года в Госжилинспекцию Курской области поступило более 7940 обращений граждан и организаций по вопросам, относящимся к соблюдению лицензионных требований в рамках лицензионного контроля.

Госжилинспекцией области в отношении управляющих организаций были проведены 1577 внеплановые проверки, по результатам которых можно выделить наиболее часто встречающиеся нарушения лицензионных требований, а именно:

**Нарушение порядка определения размера платы**

**за содержание жилого помещения в многоквартирном доме**

В соответствии с ч. 1 ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

При этом согласно ч. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном ст. ст. 45 - 48 ЖК РФ, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с ч. 9.2 ст. 156 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Аналогичный порядок установлен и для управления домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (ч. 8 ст. 156 ЖК РФ).

В силу ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления с учетом [методических рекомендаций](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_296825/#dst100008), утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления в соответствии с указанными методическими рекомендациями.

**Нарушение порядка определения размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании общего имущества в многоквартирном доме**

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

**Анализ судебной практики**

1. Управляющая организация (далее – общество) обратилась в арбитражный суд с заявлением к Государственной жилищной инспекции Курской области (далее – инспекция) с заявлением о признании недействительным предписания от 28.08.2020 № 1356 об устранении нарушения части 2.3 статьи 161, части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс)

Решением Арбитражного суда Курской области от 07.06.2021, в удовлетворении требований о признании предписания №14356 от 28.08.2021г. обществу было отказано.

2. Общество обратилось в Арбитражный суд Курской области с заявлением к Государственной жилищной инспекции Курской области о признании незаконным Постановления № 01-10/96 о привлечении к административной ответственности и назначении административного наказания в размере 250000 рублей в отношении общества по факту совершения обществом административного наказания по ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

Требование заявителя арбитражный суд посчитал не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В отношении общества проведена внеплановая выездная проверка, результаты которой зафиксированы в Акте проверки.

Проведенной проверкой на месте по адресу: г.Курск, ул.Орловская, д.26, кв.71 выявлены нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а именно засор вентиляционного канала в квартире №71 дома по указанному адресу, что является нарушением п. 5.7.2, п. 5.5.12 ПиН, п. 15 Постановления Правительства РФ 03.04.2013 № 290.

По результатам проведенной проверки Обществу выдано предписание, согласно которому Обществу предписывалось выполнить работы по устранению засора в вентиляционном канале с предоставлением акта проверки вентиляционного канала, обеспечив безопасность людей до окончания работ.

Инспектором в отношении общества составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Государственной жилищной инспекцией Курской области было рассмотрено дело об административном правонарушении в отношении общества.

По результатам рассмотрения было вынесено постановление о привлечении общества к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ и назначении административного наказания в виде административного штрафа в размере 250 000 рублей.

Арбитражный суд Курской области посчитал общество виновным в совершении вменяемого правонарушения, поскольку у общества имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но обществом не были приняты все зависящие меры для соблюдения требований действующего законодательства, в связи с чем, имеются основания для привлечения общества к административной ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

В то же время, при рассмотрении вопроса о законности назначения административного наказания обществу по делу об административном правонарушении арбитражный суд Курской области пришёл к следующему.

Санкция ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, как указывалось выше, предусматривает наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей. Минимальной санкцией по указанной статье для юридического лица является административное наказание в виде административного штрафа в размер 250 000 рублей.

Исходя из конкретных обстоятельств дела, арбитражный суд Курской полагает, что применение к обществу административного штрафа в размере 250 000 руб. не отвечает целям административного наказания, поскольку, применительно к обстоятельствам нарушения и соразмерности наказания тяжести правонарушения, повлечет избыточное ограничение прав юридического лица и является не соразмерным содеянному.

В соответствии со ст. 4.2 КоАП РФ в ходе рассмотрения дела арбитражным судом Курской области были установлены следующие обстоятельства, смягчающие административную ответственность: ранее ООО общество к административной ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ не привлекалось, общество является «Микропредприятием».

Указанные выше обстоятельства в их совокупности в корреспонденции с нормами ч. 3.2 ст. 4.1 КоАП РФ свидетельствуют о том, что санкция, предусмотренная ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ будет являться значительной для Общества.

Таким образом, с учетом конкретных обстоятельств дела, при наличии смягчающих административную ответственность обстоятельств, установленных статьей 3.1 КоАП РФ, целей административного наказания, критериев справедливости, соразмерности его назначения, и разъяснений пункта 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02 июня 2004 года № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях», арбитражный суд Курской области приходит к выводу о возможности применения к обществу административного наказания за совершение правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в виде административного штрафа в размере 125 000 рублей, ниже низшего предела, предусмотренного санкцией указанной статьи.