



ДЕПАРТАМЕНТ ЖКХ И ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

01.03.2023

№ 11

Об утверждении обобщения практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области регионального государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в 2022 году

В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»

1. Утвердить:

обобщение практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области регионального государственного жилищного надзора в 2022 году согласно приложению № 1 к настоящему приказу;

обобщение практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области регионального государственного лицензионного контроля в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в 2022 году согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Департамента



Я.В. Грель

Камышева Светлана Эдуардовна
(3822) 905-530

Приложение № 1
к распоряжению Департамента ЖКХ и
государственного жилищного надзора
Томской области
от 01.03.2023 № 11

О Б О Б Щ Е Н И Е
практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного
надзора Томской области регионального государственного жилищного надзора
в 2022 году

Перечень правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих обязательные требования, установленные жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда (далее – обязательные требования), соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по государственному жилищному надзору, утвержден приложением № 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2020 г. № 912/пр. Все правовые акты, содержащие обязательные требования и включенные в данный перечень, исполнимы поднадзорными лицами и могут быть проконтролированы Департаментом, признаки коррупциогенности в них отсутствуют.

Департамент исполняет функцию по региональному государственному жилищному надзору (далее – государственный жилищный надзор) посредством проведения контрольных (надзорных) мероприятий (с взаимодействием и без взаимодействия) в отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами (ТСЖ, ЖК, ЖСК и иных кооперативов), организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций, граждан.

В 2022 году постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» был установлен мораторий на проведение контрольных (надзорных) мероприятий. До 23.08.2022 проведение контрольных (надзорных) мероприятий органом государственного жилищного надзора возможно было только в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав по согласованию с органами прокуратуры. С 23.08.2022 проведение контрольных (надзорных) мероприятий органом государственного жилищного надзора возможно только в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав.

Выявление и предупреждение нарушений обязательных требований:

1.	Данные о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и анализ результатов таких мероприятий	За 2022 год Департаментом проведено 68 контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием по вопросу соблюдения обязательных требований. Плановые
----	--	--

		контрольные (надзорные) мероприятия не проводились.
2.	Информация о характере и статистике проведенных контрольных (надзорных) мероприятий, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями	За 2022 год проведено 33 выездных обследования и наблюдения за соблюдением обязательных требований.
3.	Статистика и анализ причиненного в результате нарушения обязательных требований ущерба охраняемым законом ценностям	Информация отсутствует
4.	Перечень типовых нарушений обязательных требований, совершенных в период, за который составлено обобщение, с их классификацией (дифференциацией) по степени риска причинения вреда, возникающего вследствие нарушения обязательных требований, и тяжести последствий таких нарушений	1. ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах: - неисправности кровельного покрытия; - ненадлежащее содержание помещений, относящихся к общему имуществу (подтопление, захламление подвалов, ненадлежащая уборка лестничных клеток); - ненадлежащее содержание инженерных сетей в многоквартирных домах; - нарушение правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования. 2. нарушение порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги: - неправомерное начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в размере большем, чем установленный норматив; - начисление платы за жилищные услуги в размере, превышающем размер, утвержденный общим собранием собственников; 3. нарушение требований законодательства о раскрытии информации:

		- размещение информации в ГИС ЖКХ; 4. Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами
5.	Статистика типовых и массовых нарушений обязательных требований по однородным группам подконтрольных субъектов (объектов)	За 2022 год при осуществлении государственного жилищного надзора за соблюдением обязательных требований выявлено нарушений (по результатам мероприятий со взаимодействием): 1) Требования законодательства о раскрытии информации – 16; 2) Неисполнение предписаний – 0; 3) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда - 8; 4) Некачественное предоставление населению коммунальных услуг – 15 и т.д.
6.	Анализ выявленных и возможных причин возникновения типовых и массовых нарушений обязательных требований	Возможные причины возникновения типовых и массовых нарушений обязательных требований: 1. Большой процент многоквартирных домов составляет деревянный жилищный фонд, признанный аварийным и подлежащим сносу, а также подлежащий капитальному ремонту. 2. Большой процент износа строительных конструкций и инженерных сетей многоквартирных домов. 3. Нежелание собственников вкладывать денежные средства в ремонт общего имущества, в связи с чем размер платы за содержание и текущий ремонт в большом количестве случаев не соответствует необходимому объему работ на доме; 4. Ограниченные функции по надзору в указанной сфере, по сравнению с лицензионным контролем; 5. Нежелание организаций раскрывать информацию, посредством размещения в ГИС ЖКХ, в особенности это касается ТСЖ, ЖК, ЖСК.
7.	Рекомендации подконтрольным субъектам по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения типовых и массовых нарушений обязательных требований	- Своевременное и качественное проведение сезонных осмотров жилищного фонда с целью выявления возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. - Своевременное реагирование управляющих организаций на

		поступившие заявки, заявления жителей многоквартирных домов. - Детальное обоснование необходимости увеличения размера платы за жилое помещение перед собственниками с предоставлением подтверждающих документов (дефектных ведомостей, смет и т.п.). - Размещение всей установленной законодательством информации в ГИС ЖКХ. - Инициация организациями, осуществляющим управление многоквартирными домами, общих собраний собственников по изменению размера платы.
8.	Статистика и анализ примененных к подконтрольным субъектам мер ответственности (привлечение к административной ответственности)	За 2022 год по материалам дел об административных правонарушениях, возбужденных как Департаментом, так и иными органами, в том числе органами прокуратуры, Департаментом и мировыми судьями рассмотрено 80 административных дел, по результатам рассмотрения которых подконтрольные субъекты: - признаны виновными и им назначено наказание в виде административного штрафа – 66; - признаны виновными и им назначено наказание в виде предупреждения – 14.
9.	Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях, в том числе в случае отказа в привлечении подконтрольных субъектов, их должностных лиц к административной ответственности	В отношении организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, организаций, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций, граждан по результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий государственными жилищными инспекторами Томской области за 2022 год составлено - 81 протокол об административных правонарушениях, в том числе: ч. 2 ст. 13.19.2, ч. 1 ст. 19.5, ст. 19.7, ч. 1 ст. 7.21, ч. 2 ст. 7.21, ст. 7.22, ст. 7.23, ч. 1 ст. 19.4.1, ч. 2 ст. 19.4.1, ч. 3 ст. 9.23.

10.	Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) исполнительного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке	В приложении
11.	Статистика и анализ исполнимости предписаний об устранении выявленного нарушения обязательных требований, выданных подконтрольным субъектам	За 2022 год по результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий выдано 4 предписания об устранении выявленных нарушений. Из них более 50 % уже исполнены.
12.	Статистика и анализ случаев объявления предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований подконтрольным субъектам, а также их исполнимости	За 2022 год объявлено 66 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований. В связи с ограничениями по выдаче предписаний, установленных постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336, по результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий при отсутствии угрозы жизни и тяжкого вреда здоровью граждан выдавались предостережения вместо предписаний. Также предостережения выдавались в связи с поступившими обращениями граждан и юридических лиц.
13.	Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов	Проведено 13 профилактических визитов, 11 из которых были обязательными. В целях комплексной профилактики нарушений обязательных требований на официальном сайте Департамента размещаются: - перечни нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом государственного жилищного контроля (надзора), а также текстов соответствующих нормативных правовых актов, их изменения, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов; - программа профилактики рисков причинения вреда, которая также содержит сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований; - доклады о государственном жилищном надзоре;

		- в средствах массовой информации, в социальных сетях на страницах Департамента размещаются статьи и заметки о принимаемых Департаментом мерах в указанной сфере.
--	--	---

Приложение к обобщению практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области государственного жилищного надзора в 2022 году

При несогласии с итогами контрольных (надзорных) мероприятий и выданными предписаниями, предостережениями контролируемые лица вправе оспаривать в судебном порядке, как постановления о назначении административных наказаний, вынесенные Департаментом и мировыми судьями, так и предписания об устранении выявленных нарушений, предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Кроме того, судами рассматриваются дела о понуждении к исполнению предписаний Департамента, признании недействительными решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

В Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области поступило обращение гражданина, проживающего по адресу: Томская область, Молчановский район, с. Молчаново, ул. Молодежная, 16 по вопросу ненадлежащего предоставления коммунальных услуг по отоплению с октября 2021 года.

На основании обращения возбуждено дело об административном правонарушении, в отношении МКП «Обь» Молчановского сельского поселения Молчановского района Томской области (далее - предприятие), предоставляющего коммунальную услугу по отоплению в данном муниципальном образовании, составлен протокол по ст. 7.23 КоАП РФ по факту несоответствия температуры воздуха в квартирах №8, 10, 16 в многоквартирном доме нормативным требованиям (температура в указанных помещениях составляет от 15,1 С до 16,7 С), в нарушение п.3 ст. 3 Жилищного кодекса РФ, пп. в, г, д п. 3 ч II Правил предоставления коммунальных услуг в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, п.14, 15 Приложения №1 к Правилам №354.

По результатам рассмотрения материалов дела об административном правонарушении заместителем начальника Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области в отношении предприятия вынесено постановление о назначении административного наказания по ст. 7.23 КоАП РФ в виде штрафа в размере 10 000 рублей.

Считая постановление о назначении административного наказания от 21.01.2022 незаконным, МКП «Обь» Молчановского сельского поселения Молчановского района Томской области обратилось в суд.

В обоснование своей позиции об отсутствии события правонарушения предприятие ссылалось на п. 3.1 Договора о передаче имущества №08/21 от 17.09.2021, согласно которому Муниципальное образование Молчановское сельское

поселение обязано осуществлять капитальный ремонт переданного в рамках данного договора имущества.

Отклоняя данный довод, суд указал, что с учетом наличия Договора о передаче муниципального имущества в оперативное управление МКП «Обь» Молчановское сельское поселение, акта приема-передачи имущества от 07.09.2021, согласно которому Заявитель подтвердил, что передаваемое имущество находится в пригодном для нормальной эксплуатации состоянии, положений ст. 296, 298 ГК РФ, согласно которым определяющими права и обязанности собственника и учреждения в отношении имущества, находящегося в оперативном управлении, не предусмотрено сохранение обязанности собственника по содержанию переданного в оперативное управление имущества, поэтому собственник, передав во владение имущество на данном ограниченном вещном праве, возлагает на него и обязанности по его содержанию.

Решением Арбитражного суда Томской области от 25.05.2022 по делу № А67-708/2022, вступившим в законную силу, предприятию в удовлетворении заявленных требований отказано.

01.06.2021 в Департамент поступило обращение о нарушении нормативов обеспечения населения коммунальными услугами, а именно, ООО «Аква-Сервис» не организованы работы по предоставлению гражданам-потребителям, проживающим в доме 1а в п. Беляй Первомайского района Томской области, коммунальной услуги по холодному водоснабжению, соответствующей обязательным требованиям нормативов и стандартов.

Департаментом возбуждено дело об административном правонарушении.

В ходе административного расследования установлено, что в диспетчерскую службу ООО «Аква-Сервис» 13.03.2021 поступила заявка от жителя дома по адресу: Томская область, Первомайский район, п. Беляй, ул. 40 лет Победы, д. 1а, по вопросу отсутствия холодной воды в указанном жилом доме. По информации ООО «Аква-Сервис» (вх. № 02-02/2192 от 05.07.2021) причиной отсутствия коммунальной услуги по холодному водоснабжению в жилом доме по адресу: Томская область, Первомайский район, п. Беляй, ул. 40 лет Победы, д. 1а явилась неисправность подводящего участка водопроводной сети возле указанного жилого дома (перемерзание). Доказательств порыва на личном имуществе гражданина в материалы дела ООО «Аква-Сервис» представлено не было. По состоянию на 22.07.2021 коммунальная услуга по холодной воде в указанном жилом доме не предоставляется (письмо вх. № 02-02/2451 от 23.07.2021). Учитывая изложенное, административным органом сделан вывод о том, что фактический период отсутствия холодного водоснабжения в указанном жилом доме составил 131 день, что превышает допустимую продолжительность перерыва подачи холодной воды.

Таким образом, Департамент пришел к выводу о том, что по вине ООО «Аква-Сервис» у граждан-потребителей, проживающих в жилом доме по адресу: Томская область, Первомайский район, п. Беляй, ул. 40 лет Победы, д. 1а, в период с 00 час. 00 мин. 14.03.2021 по 00 час. 00 мин. 22.07.2021, отсутствовало холодное водоснабжение. В связи с изложенным административным органом сделан вывод том, что Общество нарушило п. 4 ст. 3 ЖК РФ; пп. «б», «г», «д» п. 3 ч. II Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354); п. 1 приложения №

1 к Правилам № 354.

По данному факту в отношении ООО «Аква-сервис» составлен Протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст.7.23 КоАП РФ. В результате рассмотрения материалов дела об административном правонарушении, должностным лицом Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области вынесено Постановление о назначении административного наказания от 06.08.2021, согласно которому ООО «Аква-Сервис» признано виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.23 КоАП РФ, на заявителя наложен административный штраф в размере 5000 руб. за нарушение последним правил предоставления коммунальных услуг.

Признавая доказанным факт совершения Обществом вменяемого правонарушения, суд согласился с выводами административного органа, что указанные нарушения является нарушением требований норм установленных Правилами № 354 и образуют состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.23 КоАП РФ. При этом, применительно к доводу о том, что участок водопроводной сети не передан заявителю, арбитражный суд, с учетом представленных в материалы дела доказательств полагает, что ООО «Аква-Сервис» является ресурсоснабжающей организацией и, следовательно, обязано соблюдать вышеуказанные положения нормативных актов (Постановления ФАС Западно - Сибирского округа от 17.12.2010 по делу № А46-6613/2010, Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.06.2009 № 15АП-3491/2009 по делу № А32-3902/2009 и др.).

Вместе с тем, изменяя решение о назначении административного наказания и заменяя штраф на предупреждение, суд указал на следующее.

Как установлено судом, заявителю определено наказание в виде административного штрафа в размере 5 000 руб., то есть минимальная санкция, установленная ст. 7.23 КоАП РФ. Между тем, судом установлено, что в данном случае Общество является субъектом малого и среднего предпринимательства (микропредприятие) (включено в реестр 01.08.2016) и ранее к административной ответственности за нарушение требований не привлекалось. Наличие причинения вреда или имущественного ущерба действиями Общества судом не установлено. Кроме того, суд учитывает, что общество на период отключения холодного водоснабжения, принимало меры для минимизации неудобств для потребителей в части поставки воды, а также суд учитывает позицию административного органа. Решение Арбитражного суда Томской области по делу № А67-7343/2021 от 21.06.2022 вступило в законную силу.

В рамках реализации права, предоставленного пунктом 6 части 12 статьи 20 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которым орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлением о понуждении к исполнению предписания, Департамент обращается в суды с исковыми заявлениями о понуждении к исполнению предписаний.

Так, в 2022 году Департаментом направлено в суды общей юрисдикции 7 исковых заявлений о понуждении к исполнению предписаний об исполнении обязательных требований по размещению информации в ГИС ЖКХ, выданных товариществам собственников жилья и кооперативам.

В ряде случаев в ходе судебного разбирательства требования исполняются подконтрольными субъектами добровольно. В остальных случаях судами удовлетворяются иски (решения Ленинского районного суда г. Томска от 18.05.2022 по делу № 2-854/2022, от 01.09.2022 по делу № 2-1551/2022), и обязательные требования по размещению информации в ГИС ЖКХ исполняются в рамках исполнительных производств.

Реализуя предоставленное пунктом 1 части 12 статьи 20 Жилищного кодекса РФ право на обращение в суд с иском о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, Департамент направляет в суды общей юрисдикции соответствующие иски в связи с отсутствием кворума у таких решений (решение Советского районного суда г. Томска от 11.11.2022 по делу № 2-3709/2022), а также полным отсутствием бюллетеней собственников (решения Октябрьского районного суда г. Томска по делам № 2-268/2022 от 13.01.2022, 2-1697/2022 от 08.06.2022).

Приложение № 2
к распоряжению Департамента ЖКХ и
государственного жилищного надзора
Томской области
от 01.03.2023 № 11

О Б О Б Щ Е Н И Е
практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного
надзора Томской области регионального государственного лицензионного
контроля в сфере осуществления предпринимательской деятельности по
управлению многоквартирными домами
в 2022 году

Перечень правовых актов и их отдельных частей (положений), содержащих лицензионные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Томской области, утвержден приложением № 2 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2020 г. № 912/пр. Все правовые акты, содержащие лицензионные требования и включенные в данный перечень, исполнимы поднадзорными лицами и могут быть проконтролированы Департаментом, признаки коррупционности в них отсутствуют.

Департамент исполняет функцию по региональному государственному лицензионному контролю (далее – лицензионный контроль) посредством проведения контрольных (надзорных) мероприятий (с взаимодействием и без взаимодействия) в отношении организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – лицензиаты).

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании соответствующей лицензии, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

В 2022 году постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» был установлен мораторий на проведение контрольных (надзорных) мероприятий. До 23.08.2022 проведение контрольных (надзорных) мероприятий органом лицензионного контроля возможно было только в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав по согласованию с органами прокуратуры. С 23.08.2022 проведение контрольных (надзорных) мероприятий органом лицензионного контроля возможно только в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав.

Выявление и предупреждение нарушений лицензионных требований по управлению многоквартирными домами:

1.	Данные о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и анализ результатов таких мероприятий	За 2022 год Департаментом проведено 52 контрольных (надзорных) мероприятия с взаимодействием (проверки, инспекционные визиты) по вопросу соблюдения лицензионных требований по управлению многоквартирными домами. Плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводились.
2.	Информация о характере и статистике проведенных контрольных (надзорных) мероприятий, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями	За 2022 год проведено 41 выездное обследование и наблюдение за соблюдением лицензиатами лицензионных требований.
3.	Статистика и анализ причиненного в результате нарушения лицензионных требований ущерба охраняемым законом ценностям	Информация отсутствует
4.	Перечень типовых нарушений лицензионных требований, совершенных в период, за который составлено обобщение, с их классификацией (дифференциацией) по степени риска причинения вреда, возникающего вследствие нарушения лицензионных требований, и тяжести последствий таких нарушений	2. ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах: - неисправности кровельного покрытия; - ненадлежащее содержание помещений, относящихся к общему имуществу (подтопление, захламление подвалов, ненадлежащая уборка лестничных клеток); - ненадлежащее содержание инженерных сетей в многоквартирных домах; - нарушение правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования. 2. нарушение порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги: - неправомерное начисление платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме в размере большем, чем установленный норматив; - начисление платы за жилищные услуги в размере, превышающем размер, утвержденный общим собранием собственников; 3. нарушение требований законодательства о раскрытии информации: - неразмещение информации в ГИС ЖКХ.

5.	Статистика типовых и массовых нарушений лицензионных требований по однородным группам подконтрольных субъектов (объектов)	За 2022 год при осуществлении лицензионного контроля выявлено нарушений (по результатам мероприятий со взаимодействием): 1) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда - 53; 2) Порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - 8; 3) Требований законодательства о раскрытии информации – 5; 4) Качества предоставления населению коммунальных услуг – 1; 5) Неисполнение предписаний – 0; 6) Правил управления многоквартирными домами – 3 и т.д.
6.	Анализ выявленных и возможных причин возникновения типовых и массовых нарушений лицензионных требований	Возможные причины возникновения типовых и массовых нарушений лицензионных требований: 1. Большой процент многоквартирных домов составляет деревянный жилищный фонд, признанный аварийным и подлежащим сносу, а также подлежащий капитальному ремонту. 2. Большой процент износа строительных конструкций и инженерных сетей многоквартирных домов. 3. Нежелание собственников вкладывать денежные средства в ремонт общего имущества, в связи с чем размер платы за содержание и текущий ремонт в большом количестве случаев не соответствует необходимому объему работ на доме.
7.	Рекомендации лицензиатам по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения типовых и массовых нарушений лицензионных требований	- Своевременное и качественное проведение сезонных осмотров жилищного фонда с целью выявления возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. - Своевременное реагирование управляющих организаций на поступившие заявки, заявления жителей многоквартирных домов. - Детальное обоснование необходимости увеличения размера платы за жилое помещение перед собственниками с предоставлением подтверждающих документов (дефектных ведомостей, смет и т.п.). - Инициация управляющими организациями общих собраний собственников по изменению размера платы.

8.	Статистика и анализ примененных к лицензиатам мер ответственности (привлечение к административной ответственности)	За 2022 год по материалам дел об административных правонарушениях, возбужденных как Департаментом, так и иными органами, в том числе органами прокуратуры, Департаментом и мировыми судьями лицензиаты: - признаны виновными и им назначено наказание в виде административного штрафа – 15; - признаны виновными и им назначено наказание в виде предупреждения – 48.
9.	Анализ практики составления протоколов об административных правонарушениях, практики рассмотрения дел об административных правонарушениях, в том числе в случае отказа в привлечении подконтрольных субъектов, их должностных лиц к административной ответственности	За 2022 год в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, по результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий государственными жилищными инспекторами Томской области составлено - 24 протокола об административных правонарушениях, в том числе: ч. 4 ст. 9.16, ч. 2 ст. 14.1.3, ч. 3 ст. 14.1.3, ч. 24 ст. 19.5, ч. 1 ст. 7.23.3.
10.	Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) исполнительного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) и судебном порядке	В приложении
11.	Статистика и анализ исполнимости предписаний об устранении выявленного нарушения лицензионных требований, выданных подконтрольным субъектам	За 2022 год по результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий выдано 13 предписаний об устранении выявленных нарушений. Из них более 50 % уже исполнены. В 2022 году в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 установлены ограничения по выдаче предписаний, которые могли выдаваться только по результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием при наличии угрозы жизни и тяжкого вреда здоровью граждан.
12.	Статистика и анализ случаев объявления предостережений о недопустимости нарушения лицензионных требований лицензиатам, а также их исполнимости.	За 2022 год объявлено 26 предостережений о недопустимости нарушения лицензионных требований. В связи с ограничениями по выдаче предписаний, установленных постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336, по результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий при отсутствии угрозы жизни и тяжкого вреда здоровью граждан выдавались предостережения вместо предписаний. Также предостережения

		выдавались в связи с поступившими обращениями граждан и юридических лиц.
13.	Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов	Проведено 2 профилактических визита. В целях комплексной профилактики нарушений лицензионных требований на официальном сайте Департамента размещаются: - перечни нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих лицензионные требования, оценка соблюдения которых является предметом лицензионного контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов, их изменения, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов; - программа профилактики рисков причинения вреда, которая также содержит сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения лицензионных требований; - доклады о лицензионном контроле; - в средствах массовой информации, в социальных сетях на страницах Департамента размещаются статьи и заметки о принимаемых Департаментом мерах в указанной сфере.

Приложение к обобщению
практики осуществления Департаментом
ЖКХ и государственного жилищного надзора
Томской области лицензионного контроля
в сфере осуществления предпринимательской
деятельности по управлению многоквартирными
домами в 2022 году

При несогласии с итогами контрольных (надзорных) мероприятий и выданными предписаниями, предостережениями лицензиаты вправе оспаривать в судебном порядке, как постановления о назначении административных наказаний, вынесенные Департаментом и мировыми судьями, так и предписания об устранении выявленных нарушений, предостережения о недопустимости нарушения лицензионных требований. Кроме того, судами рассматриваются дела об оспаривании решений Департамента по вопросам включения, исключения сведений об управлении многоквартирными домами из реестра лицензий.

На основании обращения собственника помещения в многоквартирном доме в отношении ООО «УК «Жилище» проведена внеплановая документарная проверка по вопросу соблюдения лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Томск, ул. Киевская, д. 59, по результатам которой составлен акт от 11.11.2021 № С-5888, согласно которому ООО «УК «Жилище» допущены нарушения требований ч. 1, 2 ст. 36, п. 2 ч. 2 ст. 44, ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ, ч. 2 ст. 162, ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, пп. б п. 3 Положения о лицензировании

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», а именно: лицензиат произвел установку ограждений (полусфер) для ограничения проезда автомобилей на придомовой территории многоквартирного дома № 59 по ул. Киевской в г. Томске, исполняя решение общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома, принятого в отсутствие необходимого кворума. По результатам проверки выдано предписание об устранении выявленных нарушений: провести общее собрание с вопросом повестки дня о введении ограничений пользования придомовой территорией, а именно установке ограждений (полусфер) для ограничения проезда автомобилей (решение должно быть принято большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме) или принять меры к демонтажу ограждений (полусфер) для ограничения проезда автомобилей на придомовой территории МКД № 59 по ул. Киевской в г. Томске.

Не согласившись с данным предписанием, лицензиат обратился в суд с заявленными требованиями, указав, что решение на установку полусфер принято решением общего собрания. У ответчика отсутствуют полномочия, обязывающие заявителя провести общее собрание. Субъектами, обладающими полномочиями по распоряжению, владению и пользованию полусферами, являются собственники помещений многоквартирного дома, заявитель распоряжаться ими не вправе.

Решением Арбитражного суда Томской области от 04.04.2022 по делу № А67-1113/2022 лицензиату отказано в удовлетворении требований. Принимая решение, суд учёл, что в рассматриваемом случае решение о пределах использования земельного участка: об установке полусфер на территории многоквартирного дома могло быть принято собственниками помещений при наличии не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, что составляет 3 918,6 кв.м. (5 877,9 кв.м. $\times \frac{2}{3}$) или 66,67%. Вместе с тем такое решение принято собственниками помещений, обладающими помещениями площадью 3 638,6 кв.м., что составило 61,9% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, кворум для принятия решения об установке полусфер на территории многоквартирного дома отсутствовал, а принятое решение является нелегитимным. Также суд пришел к выводу, что на лицензиата возложена обязанность принять меры, направленные на устранение выявленного нарушения, выразившегося в самостоятельном строительстве некоторыми жильцами многоквартирного дома полусфер для ограничения проезда автомобилей. Лицензиат в пределах норм действующего законодательства самостоятельно выбирает порядок и способ исполнения предписания. Возложение на лицензиата обязанности провести общее собрание с вопросом повестки дня о введении ограничений пользования придомовой территорией, а именно установке ограждений (полусфер) для ограничения проезда автомобилей (решение должно быть принято большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме) или принять меры к демонтажу ограждений (полусфер) для ограничения проезда автомобилей на придомовой территории МКД № 59 по ул. Киевской в г. Томске, не противоречит вышеуказанным требованиям законодательства.

На основании обращения собственника помещения в многоквартирном доме в отношении ООО «УК «ЖЭП №9» проведена внеплановая документарная проверка по вопросу соблюдения лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Томск, ул. Мичурина, д. 51/2, по результатам которой составлен акт от 19.05.2021 № 3-2476, согласно которому ООО «УК «ЖЭП №9» допущены нарушения требований ч. 7 ст. 156, ч. 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162, п. 7 ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ; пп. «а», пп. «б» п. 3 Постановления Правительства Российской Федерации № 1110 от 28.10.2014 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»; п. 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, а именно: ООО «УК «ЖЭП-9» осуществляло начисление платы за содержание помещений в отсутствие правового основания, что является нарушением лицензионных требований. По результатам проверки выдано предписание об устранении выявленных нарушений: прекратить начисление платы за содержание помещения всем собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Мичурина, д. 51/2, в соответствии с решением общего собрания собственников, оформленным протоколом от 30.09.2019; произвести перерасчет размера платы за содержание помещения всем собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Мичурина, д. 51/2, за период с сентября 2019 по апрель 2021 года, в соответствии с ранее утвержденным протоколом от 01.07.2015 размером платы, исключив из него плату за обращение с твердыми бытовыми отходами.

Не согласившись с данным предписанием, лицензиат обратился в суд с заявленными требованиями, указав, что у Департамента отсутствовали полномочия для признания ничтожным решения общего собрания от 30.09.2019. Полагал, что подписанное необходимым количеством собственников дополнительное соглашение по договору от 01.07.2015, утвержденное протоколом № 01 от 30.09.2019, свидетельствует о наличии кворума, необходимого для принятия решения о выбранном тарифе, и о правомочности собрания.

Решением Арбитражного суда Томской области от 24.03.2022 по делу № А67-6839/2021, оставленным в силе постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2022, лицензиату отказано в удовлетворении требований. Принимая решение, суд учёл, что действующим законодательством не предусмотрен только судебный порядок оспаривания решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку ничтожность такого решения (например, в случае, когда оно принято при отсутствии необходимого кворума) может быть установлена независимо от признания его таковым судом. Отсутствие установленного судебным актом кворума для принятия общим собранием многоквартирного дома решения, не влияет на выводы ответчика о ничтожности решения общего собрания собственников помещений, поскольку оно ничтожно вне зависимости от признания его таковым судом.

Между тем, постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.09.2022 решение Арбитражного суда Томской области от 24.03.2022 по делу № А67-6839/2021 и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2022 отменены. Судом указано, что собственник помещения в многоквартирном доме, инициировавший обращение с соответствующим

заявлением (жалобой) в Департамент, не воспользовался установленным действующим законодательством порядком оспаривания решения собственников помещений многоквартирного дома, избрав административный порядок рассмотрения обращений о нарушении требований жилищного законодательства. Срок исковой давности для признания ничтожного собрания недействительным исчисляется по аналогии с правилами, установленными в п. 5 ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ. В силу п. 5 ст. 181.4 Гражданского кодекса РФ решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Наличие у Департамента полномочий на проведение проверки соблюдения управляющей компанией лицензионных требований не свидетельствует о наличии у него права самостоятельно устанавливать ничтожность решения общего собрания собственников помещений без обращения в суд с соответствующим заявлением в установленном порядке и с соблюдением установленных законом сроков. Отсутствие в Жилищном кодексе РФ срока для обращения Департамента в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, не означает, что Департамент наделяется правом самостоятельно определять юридическую судьбу решений общих собраний собственников помещений без обращения в суд и (или) имеет не ограниченное сроком право оспаривать данные решения.

На основании коллективного обращения собственников помещений в многоквартирном доме в отношении ООО «ЖЭК № 30» проведена внеплановая документарная проверка по вопросу соблюдения лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, д. 178, по результатам которой составлен акт от 10.06.2021 № Кол-2358, согласно которому ООО «ЖЭК № 30» допущены нарушения требований п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491; п. 7 ч. 1 ст. 193, ч. 2 ст. 162, ч. 2.3 ст. 161, ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации; пп. «а» п. 3, пп. «б» п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации №1110 от 28.10.2014 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», а именно: лицензиат предъявил собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, д. 178, в платежных документах за февраль, апрель, май, июль, сентябрь 2018 года, февраль, апрель, май, июль, август, октябрь, ноябрь 2019 года размер платы за электроэнергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, превышающий размер платы, рассчитанный исходя из фактического объема потребления данного коммунального ресурса; в платежных документах за июль 2020 года и январь 2021 года плату за электроэнергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества, превышающую размер такой платы, рассчитанный исходя из фактического объема потребления данного коммунального ресурса; в платежных

документах за март 2020 года плату за горячую воду, потребляемую при использовании и содержании общего имущества, превышающую размер такой платы, рассчитанный исходя из фактического объема потребления данного коммунального ресурса. По результатам проверки выдано предписание об устранении выявленных нарушений: произвести перерасчет размера платы исходя из фактического объема потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета.

Не согласившись с данным предписанием, лицензиат обратился в суд, указав, что многоквартирный дом не относится к местам осуществления лицензируемого вида деятельности, так как не является собственностью ООО «ЖЭК № 30» и не принадлежит обществу на ином законном основании, следовательно, не может являться местом проведения лицензионного контроля. В настоящее время законодательством не утвержден порядок перерасчета в МКД в связи. Однако по смыслу действующего правового регулирования, ОДН рассчитывается как разница между показаниями ОДПУ и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг. Полученный фактический объем потребления коммунальных услуг на ОДН распределяется между всеми собственниками помещений МКД пропорционально их доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД. Кроме того, действующим законодательством не предусмотрена периодичность перерасчета платы коммунальных ресурсов на содержание общего имущества.

Решением Арбитражного суда Томской области от 28.01.2022 по делу № А67-7730/2021 лицензиату отказано в удовлетворении требований. Принимая решение, суд учёл, что дом по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, д. 178, оснащен общедомовыми приборами учета электроэнергии, холодной и горячей воды. Общим собранием собственников, оформленным протоколом от 27.12.2019, решено определять размер платы за все коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям общедомовых приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Таким образом, расчет размера платы за электроэнергию, холодную и горячую воду, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, с декабря 2019 года должен производиться исходя из фактического объема потребления (согласно протоколу общего собрания от 27.12.2019), до декабря 2019 года - исходя из норматива потребления коммунального ресурса с проведением перерасчета исходя из фактического объема потребления данного коммунального ресурса, но не превышающего нормативный объем (ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации). ООО «ЖЭК № 30» предъявляло собственникам и пользователям помещений в указанном многоквартирном доме в период с января 2018 года по ноябрь 2019 года плату за электроэнергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества, рассчитанную исходя из норматива потребления. При этом, ООО «ЖЭК № 30» не произведен предусмотренный ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации перерасчет исходя из фактического объема потребления коммунальных ресурсов, не превышающего нормативный объем. При этом, в феврале, апреле, мае, июле, сентябре 2018 года, феврале, апреле, мае, июле, августе, октябре, ноябре 2019 года размер платы за электроэнергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества, рассчитанный

исходя из фактического объема потребления, ниже предъявленного размера платы. В период с декабря 2019 года по апрель 2021 года ООО «ЖЭК № 30» предъявляло собственникам и пользователям помещений в указанном многоквартирном доме плату за электроэнергию, потребляемую при использовании и содержании общего имущества, рассчитанную исходя фактического объема потребления. При этом в июле 2020 года и январе 2021 года предъявленный размер платы превысил размер, рассчитанный исходя из фактически потребленного объема электроэнергии (с учетом предъявления платы собственникам месяцем позже). Начисление платы за холодную и горячую воду, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, производилось ООО «ЖЭК №30» в период с декабря 2019 года по апрель 2021 года исходя из фактического объема потребления. При этом, в марте 2020 года собственникам помещений предъявлена плата за горячую воду, потребляемую при использовании и содержании общего имущества. Однако за указанный расчетный период объем потребления составил отрицательную величину, то есть к оплате должен был предъявляться 0 руб. (с учетом предъявления платы месяцем позже). Ссылки ООО «ЖЭК № 30» на невозможность проведения перерасчета размера расходов за 2018 – 2019 года в связи с отсутствием утвержденного Правительством Российской Федерации порядка такого перерасчета отклоняются судом как необоснованные. 10 Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, отраженной в определении от 10.01.2020 № 304-ЭС19-25414, действующее законодательство допускает применение показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов в случае, если объем фактического потребления таких ресурсов ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг.

ООО «УК «МИР» обратилось в Арбитражный суд Томской области к Департаменту ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области с заявлением о признании недействительным распоряжения «О внесении изменений в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Томской области», которым Общество исключено из реестра лицензий.

В обоснование требований лицензиат указал, что у лицензирующего органа отсутствовали законные основания для вынесения оспариваемого распоряжения в связи с отсутствием кворума общего собрания дома, принявшего решение о выборе иной управляющей компании для управления домом. В бюллетенях имеются исправления в п. 1 (избрать счетную комиссию в составе «_» человек), а также в п. 1 и п. 2 закрашена нижняя фамилия. Собственники квартир не извещены о проведении собрания с 18.12.2021 по 31.01.2022, что подтверждается исходящим письмом № 1025 от 05.03.2022 г.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований и признавая оспариваемое распоряжение Департамента законным, суд в решении от 12.07.2022 по делу № А67- 3428/2022, на основе анализа положений Жилищного кодекса РФ, приказа Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» указал, что кворум общего собрания собственников определяется исходя из участия в голосовании собственников как жилых, так и нежилых помещений многоквартирного дома. Согласно протоколу № 1 от 01.02.2022 в голосовании приняли участие собственники помещений, обладающие 4 092,7 кв.м, что составило 67,34 % от общей площади многоквартирного дома (6 078,1 кв.м). В результате

проверки протокола № 1 от 01.02.2022 из подсчета исключены площади голосовавших лиц, не являющихся собственниками помещений в указанном многоквартирном доме и площадь нежилого помещения ввиду отсутствия доверенности. При исключении указанных площадей кворум общего собрания составил 63,10 %, что подтверждается расчетом ответчика, согласно приложению № 1. Конкретные указанные ООО «УК «МИР» собственники не принимали участие в общем собрании собственников, оформленном протоколом № 1 от 01.02.2022. Однако их голоса не могли повлиять на кворум общего собрания. В случае исключения из подсчета площади, принадлежащей еще одному собственнику (45,75 кв.м.) кворум общего собрания составит 62,35% (приложение № 2). Таким образом, Департамент по результатам проверки не выявил нарушений, повлекших ничтожность решения общего собрания собственников помещений. Общее собрание собственников, оформленное протоколом № 1 от 01.02.2022, правомочно принимать решение по вопросам повестки дня, в том числе по вопросам выбора управляющей организации. Решение собственников (протокол внеочередного общего собрания собственников № 1 от 01.02.2022) в установленном законом порядке не оспорено. Нарушение порядка созыва общего собрания в силу ст.181.4 Гражданского кодекса РФ может свидетельствовать об оспоримости решения, а не его ничтожности. На момент принятия оспариваемого распоряжения доказательств, что решение общего собрания оспорено, не имелось.

Решением Кировского районного суда города Томска от 25.11.2022 оставлена без удовлетворения жалоба директора общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис «Кировский» на постановление Департамента о привлечении к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ по факту ненадлежащего исполнения обязанности по организации уборки снега и наледи с крыши многоквартирного дома, повлекших в том числе падение снега с навеса крыши указанного дома на человека.

Принимая решение, суд указал, что материалами дела, как в совокупности, так и по отдельности подтверждается факт падения снега с навеса крыши указанного дома.