



ДЕПАРТАМЕНТ ЖКХ И ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

07.03.2025

№ 30

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 2024 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 2024 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 2024 году согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Департамента



Ю.И. Баев

Приложение № 1
к распоряжению Департамента ЖКХ и
государственного жилищного надзора
Томской области
от 07.03.2025 № 30

ОБОБЩЕНИЕ
практики осуществления Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора
Томской области регионального государственного жилищного надзора
в 2024 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 коррупционности 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, специализированных организаций по техническому ремонту и обслуживанию внутридомового (внутриквартирного) газового оборудования, граждан.

В 2024 году постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» был продлен мораторий на проведение контрольных (надзорных) мероприятий – проведение контрольных (надзорных) мероприятий органом государственного жилищного надзора возможно только в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав, либо при согласовании с органами прокуратуры – при непосредственной угрозе жизни и причинению тяжкого вреда здоровью.

Выявление и предупреждение нарушений обязательных требований:

1.	Данные о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и анализ результатов таких мероприятий	За 2024 год Департаментом проведено 184 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 2024 год проведено 73 выездных обследований и наблюдений 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. Неразмещение информации в ГИС ЖКХ; 4. Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами и иные.
5.	Статистика типовых и массовых нарушений обязательных требований по однородным группам подконтрольных субъектов (объектов)	В 2024 году при осуществлении государственного жилищного надзора за соблюдением обязательных требований выявлены нарушения (по результатам мероприятий со взаимодействием):

		1) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (содержание и ремонт); 2) Некачественное предоставление населению коммунальных услуг; 3) Порядка начислений платы за жилищно-коммунальные услуги; 4) Требований законодательства о раскрытии информации; 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 повторяются из года в год: 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 как многоквартирных домов, так и наружных сетей. 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 организаций, управляющих многоквартирными домами, исполнителей коммунальных услуг на поступающие заявки, заявления жителей домов. - Детальное обоснование необходимости увеличения размера платы за жилое помещение перед собственниками с предоставлением подтверждающих документов (дефектных ведомостей, смет и т.п.).

		– Размещение всей предусмотренной законодательством информации в ГИС ЖКХ в установленные сроки. – 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 2024 год по материалам дел об административных правонарушениях, Департаментом и мировыми судьями рассмотрено 81 административное дело, по результатам рассмотрения которых подконтрольные субъекты: – признаны виновными и им назначено наказание в виде административного штрафа – 68; – признаны виновными и им назначено наказание в виде предупреждения – 11.
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, по оказанию услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающих организаций, граждан по результатам проведенных проверок государственными жилищными инспекторами Томской области в 2024 год составлены протоколы об административных правонарушениях, в том числе по: ч. 2 ст. 13.19.2, ч. 1 ст. 19.5, ст. 7.22, ст. 7.23, ч.ч. 1 и 2 ст. 7.23, ч. 1 ст. 19.4.1, ч. 2 ст. 19.4.1.
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 2024 год по результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий выдано 81 предписание об устранении выявленных нарушений. Из них более 60 % уже исполнены.
12.	Статистика и анализ случаев объявления предупреждений о недопустимости нарушения обязательных требований подконтрольным субъектам, а также их исполнимости	За 2024 год объявлено 37 предупреждений о недопустимости нарушения обязательных требований.

13.	Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов	Проведено 15 профилактических визитов. 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 2024 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 итоги контрольных (надзорных) мероприятий, 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 многоквартирных домах.

В Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области поступило обращение гражданина по вопросу нарушения порядка расчета платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме по адресу: г. Томск, ул. Усова, д. 15/2 за сентябрь 2022 года.

На основании обращения Департаментом была проведена внеплановая документарная проверка в отношении АО «ТомскРТС», в результате которой было установлено, что общество произвело расчет платы исходя из установленного норматива потребления, нарушив требования пункта 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

Департаментом было выдано предписание № С-1450 от 31.05.2023, обязывающее АО «ТомскРТС» произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению за сентябрь 2022 года исходя из фактического потребления.

АО «ТомскРТС», не согласившись с предписанием, обратилось в суд с требованием о признании его недействительным.

Общество аргументировало свою позицию тем, что общедомовой прибор учета тепловой энергии был введен в эксплуатацию лишь 15.09.2022 в 23:59, что делало невозможным расчет платы исходя из его показаний за весь месяц.

Однако Арбитражный суд Томской области встал на сторону Департамента. В решении от 08.11.2023 по делу № А67-6815/2023 указано, что пункт 42(1) Правил № 354 требует расчета по показаниям общедомового прибора учета при его наличии, без каких-либо исключений, даже если прибор введен в эксплуатацию в конце месяца. Тем самым, предписание Департамента о перерасчете было оставлено в силе, правильность чего впоследствии подтвердили апелляционная и кассационная инстанции.

05.02.2024 решение Арбитражного суда Томской области было оставлено в силе апелляционной инстанцией, а 24.05.2024 – кассационной инстанцией.

В Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области поступило обращение гражданина, проживающего в г. Северске, о неверном начислении платы за горячее водоснабжение (ГВС).

После проверки, в том числе на основании акта об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и при наличии договора безвозмездного пользования жилым помещением Департаментом вынесено предписание в адрес АО «РИР» о необходимости произвести перерасчет платы за ГВС в связи с ее временным отсутствием.

АО «РИР» обратилось в Арбитражный суд Томской области с заявлением о признании предписания недействительным. В обоснование своей позиции указывало на то, что представленные документы не подтверждают факт временного отсутствия гражданина.

Арбитражный суд Томской области, рассмотрев материалы дела № А67-1186/2024, удовлетворил требования АО «РИР» и признал предписание Департамента незаконным.

Суд указал, что Департамент не доказал, что АО «РИР» нарушило какие-либо нормы законодательства при начислении платы за ГВС.

Принимая решение, суд детально проанализировал применение положений Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. Суд подчеркнул, что для перерасчета платы за коммунальные услуги в связи с временным отсутствием потребителя необходимо соблюдение определенных условий и предоставление подтверждающих документов. Одного договора передачи в безвозмездное пользование недостаточно. Суд обратил внимание на отсутствие

документального подтверждения факта передачи жилого помещения от собственника (акта приема передачи, хотя ссылка на него имелаась в тексте договора). В данном случае, суд усомнился в достаточности представленных гражданином документов для однозначного подтверждения факта его временного отсутствия по одному адресу и проживания по другому адресу.

В Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области в связи с получением жалоб от жителей многоквартирных домов по адресам: г. Томск, д. Лоскутово, ул. Гагарина, д. 45 и д. 37, на отсутствие горячего водоснабжения провел внеплановую документарную проверку. Результаты проверки были оформлены актом от 19.07.2023 и послужили основанием для вынесения предписания № Л-2699, обязывающего УМП г. Томск «Муниципальная управляющая компания» в срок до 28.07.2023 обеспечить подачу горячей воды в указанные многоквартирные дома.

Предприятие оспорило предписание в суде, ссылаясь на то, что отсутствие горячего водоснабжения вызвано неисполнением жителями домов требований по установке автоматических терморегуляторов.

Решением Арбитражного суда Томской области от 08.02.2024 по делу № А67-6612/2023 суд не принял доводы предприятия, указав на то, что, учитывая особенности горячего водоснабжения в открытой системе теплоснабжения осуществляемого путем отбора теплоносителя из тепловой сети и понижения температуры теплоносителя до параметров горячей воды, частью 1 статьей 15.1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», частью 3 статьи 24 Федерального закона № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», пунктом 9.5.1 Правил № 115 предусмотрена совместная обязанность по качественному горячему водоснабжению для теплоснабжающей организации и лица, ответственного за эксплуатацию систем инженерно-технического обеспечения внутри многоквартирного дома.

Суд пришел к выводу, что факт поставки горячей воды в спорный период, при отсутствии автоматических терморегуляторов, не нарушает прав истца, поскольку контроль температуры воды внутри многоквартирного дома является зоной ответственности управляющей организации. Управляющая организация является соисполнителем / субисполнителем наряду с РСО в отношениях поставки горячего водоснабжения собственникам помещений в МКД в отопительный период в открытой системе теплоснабжения (водоснабжения), поскольку должна довести температуру теплоносителя до состояния качественной коммунальной услуги горячего водоснабжения.

Основания для снятия обязанности с заявителя (как с ресурсоснабжающей организации) по обеспечению бесперебойной подачи горячей воды, не установлены, поскольку в силу норм действующего законодательства обязанность по обеспечению бесперебойной поставки коммунального ресурса (с учетом законодательно установленной допустимой продолжительности перерывов) до границ общего имущества многоквартирных домов для предоставления коммунальной услуги по ГВС возлагается на ресурсоснабжающую организацию.

Решение оставлено в силе апелляционной и кассационной инстанциями.

Также, реализуя возложенную п. 4 ч. 1 ст. 90 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ обязанность при неисполнении контролируемым лицом выданного предписания в установленные сроки принять меры по обеспечению его исполнения вплоть до обращения в суд, Департамент направляет в суды общей юрисдикции соответствующие иски: Ленинский районный суд г. Томска (дела №№ 2-1180/2024, 2-1336/2024), Советский районный суд г. Томска (дело № 2-3484/2024), Кировский районный суд г. Томска (№№ 2-2790/2024, 2-2668/2024) и иные.

Приложение № 2
к распоряжению Департамента ЖКХ и
государственного жилищного надзора
Томской области
от 07.03.2025 № 30

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 2024 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 коррупциогенности 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).

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

В 2024 году постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» был продлен мораторий на проведение контрольных (надзорных) мероприятий. Проведение контрольных (надзорных) мероприятий органом лицензионного контроля возможно было только в случае поступления жалобы (жалоб) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав, а при непосредственной угрозе жизни и причинению тяжкого вреда здоровью – при согласовании с органами прокуратуры.

Выявление и предупреждение нарушений лицензионных требований по управлению многоквартирными домами:

1.	Данные о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и анализ результатов таких мероприятий	За 2024 год Департаментом проведено 170 контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием (проверки, инспекционные визиты) по вопросу соблюдения лицензионных требований по управлению многоквартирными домами. Плановые проверки 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 2024 год проведено 113 выездных обследований и наблюдений 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, отсутствие ремонта подъездов, 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. Неразмещение (несвоевременное размещение) информации в ГИС ЖКХ, в том числе ответов на обращения граждан.
5.	Статистика типовых и массовых нарушений лицензионных требований по однородным группам подконтрольных субъектов (объектов)	В 2024 году при осуществлении лицензионного контроля (по результатам мероприятий со взаимодействием) выявлены нарушения: 1) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (содержание и ремонт); 2) Порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги; 3) Требований законодательства о раскрытии информации;

		4) Правил управления многоквартирными домами; 5) Качества предоставления населению коммунальных услуг 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 2024 год по материалам дел об административных правонарушениях, Департаментом и мировыми судьями рассмотрено 49 административных дел, по результатам рассмотрения которых лицензиаты: – признаны виновными и им назначено наказание в виде административного штрафа – 11; – признаны виновными и им назначено наказание в виде предупреждения – 37.

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 2024 год в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии, по результатам проведенных проверок государственными жилищными инспекторами Томской области составлены протоколы об административных правонарушениях, в том числе: ч. 2 ст. 14.1.3, ч. 3 ст. 14.1.3, ч. 1 ст. 19.4.1, ч. 2 ст. 19.4.1, ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ.
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 2024 год по результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий выдано 112 предписаний об устранении выявленных нарушений. Из них более 60 % уже исполнены.
12.	Статистика и анализ случаев объявления предостережений о недопустимости нарушения лицензионных требований лицензиатам, а также их исполнимости.	За 2024 год объявлено 11 предостережений о недопустимости нарушения лицензионных требований.
13.	Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов	Профилактические визиты в отношении лицензиатов не проводились. 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 2024 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 итоги контрольных (надзорных) мероприятий, 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.

В Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области поступили материалы прокуратуры о ненадлежащем исполнении должностным лицом ООО «Управляющая компания Система плюс» обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома. На момент проверки прокуратуры в доме наблюдались локальные повреждения отделочного слоя кирпича фасада, следы протечек с кровли на поверхностях потолка и стены над электрических щитком, локальные повреждения штукатурных и окрасочных слоев, локальное повреждение покрытие пола на первом этаже (скол плитки), неудовлетворительное санитарное состояние полов.

Рассмотрев поступившие материалы, Департаментом было принято решение о виновности должностного лица в совершении вменяемого правонарушения и привлечении его к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Ответчик не согласился с указанным постановлением и подал в суд за его отменой.

Между тем, Северским городским судом постановление Департамента было оставлено в силе (дело № 12-111/2024). Суд согласился с доводами органа о том, что вменяемое должностному лицу ООО «Управляющая компания Система плюс» бездействие по содержанию общего имущества относится к нарушению лицензионных требований; виновность лица подтверждена материалами дела.

В Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области поступило обращение гражданина, проживающего по адресу: г. Томск, ул. Войкова, д. 78. По результатам проверки органом было установлено, что работа аварийно-диспетчерской службы ООО «Жилкомплекс» была организована ненадлежащим образом, а именно: 02.10.2023 гражданином подана жалоба в общество по поводу засора системы канализации; по данной заявке только на следующий день 03.10.2023 сантехниками произведен осмотр системы канализации в квартире, при этом меры по прочистке системы канализации не были предприняты. Гражданину пришлось повторно подать жалобу, однако и по повторной жалобе работы проведены не были. Гражданину пришлось самостоятельно устранять указанный засор. При этом за период с 02.10.2023 по 11.10.2023 в квартире было ограничено пользование водоснабжением и сантехническим оборудованием в связи с неисправностью системы канализации. Кроме того, управляющей организацией в рамках проверки в Департамент не предоставлены записи разговоров по заявкам собственника квартиры в АДС, а также не предоставлена выписка из журнала регистрации заявок в управляющую организацию.

Рассмотрев указанные материалы, Департаментом должностное лицо ООО «Жилкомплекс» было признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ, и на него было наложено наказание в виде штрафа.

Не согласившись с указанным постановлением, должностное лицо ООО «Жилкомплекс» обратилось в суд, настаивая на снижении размера административного штрафа, указав, что должностным лицом при назначении наказания не учтено в качестве смягчающего административную ответственность обстоятельства то обстоятельство, что им устранены выявленные нарушения, о чем он предоставлял документы.

Кировским районным судом г. Томска доводы привлеченного к административной ответственности лица поддержаны не были. В решении от 04.03.2024 по делу № 12-40/2024 судом указано, что должностное лицо административного органа, решая вопрос о назначении административного наказания, учел все юридически значимые обстоятельства, конкретные обстоятельства дела, личность привлекаемого должностного лица, а также обстоятельство, отягчающее административную ответственность, предусмотренное ст. 4.3 КоАП РФ, на этом основании придя к обоснованному выводу о том, что назначение иного вида наказания, чем административный штраф, не будет отвечать целям и задачам законодательства об административных правонарушениях. Кроме того, документы,

свидетельствующие об устранении выявленных нарушений должностным лицом, в материалах дела отсутствуют, сторонами в судебном заседании не представлены.

В Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области поступило обращение гражданина, проживающего по адресу: г. Томск, ул. Елизаровых, д. 53, с жалобой на неудовлетворительное состояние козырька подъезда. После проведения внеплановой документарной проверки, Департамент установил, что ООО «Управляющая компания Система Плюс» действительно не обеспечило надлежащее техническое состояние козырька, что является нарушением жилищного законодательства. На основании выявленных нарушений, Департамент вынес постановление о назначении обществу административного штрафа.

Не согласившись с указанным постановлением, должностное лицо ООО «Управляющая компания Система Плюс» обратилось в суд, настаивая на отмене постановления. Общество мотивировало свою позицию тем, что, по его мнению, в его действиях отсутствовал состав административного правонарушения, были допущены процессуальные нарушения в ходе производства по делу об административном правонарушении, в частности, проверка не была согласована с прокуратурой, к проверке не были привлечены экспертные организации, и сам факт совершения правонарушения не был установлен.

Рассмотрев материалы дела, Арбитражный суд Томской области в решении от 11.04.2024 по делу № А67-11175/2023 не нашел процессуальных нарушений и согласился с доводами Департамента о том, что ООО «Управляющая компания Система Плюс» не исполнило свои обязанности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома. Суд указал на то, что управляющая компания несет ответственность за обеспечение безопасности и надлежащего состояния общего имущества, включая козырьки подъездов. Неисполнение возложенных на управляющую организацию обязанностей является нарушением лицензионных требований.

Однако суд принял во внимание, что ООО «Управляющая компания Система Плюс» впервые привлекается к административной ответственности за подобное нарушение. Указал Департаменту, что привлечение к административной ответственности должностного лица организации не означает, что сама организация также считается привлеченной к такой административной ответственности. Арбитражным судом Томской области штраф был заменен на предупреждение.

Апелляционная инстанция оставила решение Арбитражного суда Томской области от 11.04.2024 по делу № А67-11175/2023 в силе.

В Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области в конце 2023 года поступило заявление ООО «УК «Кировский массив» о внесении изменений в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Томской области в части включения сведений об управлении многоквартирным домом по ул. Киевской, д. 109/2 в г. Томске, на основании протокола общего собрания собственников помещений в МКД от 16.10.2023 № 1.

В ходе рассмотрения заявления ООО «УК «Кировский массив» Департаментом было установлено, что с 21.09.2023 многоквартирный дом по указанному адресу находится в управлении ООО УК «Возрождение». В силу ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ право собственников дома на отказ от договора управления на дату оформления протокола (16.10.2023) не возникло, что свидетельствует о несоответствии решения общего собрания, оформленного протоколом от 16.10.2023 требованиям указанной статьи.

Не согласившись с указанным ООО «УК «Кировский массив» обратилось в Арбитражный суд Томской области.

В решении от 31.05.2024 по делу № А67-11810/2023 Арбитражный суд Томской области согласился с позицией Департамента и отказал ООО «УК «Кировский массив» в

удовлетворении требований. Дополнительно указал, что, исходя из положений ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, принятое на общем собрании собственников, оформленным протоколом от 16.10.2023, решение о расторжении договора управления может быть реализовано не ранее чем через год с даты заключения договора с ООО УК «Возрождение». Следовательно, указанное решение общего собрания в данном случае имеет отложенный характер и не свидетельствует о заключении договора управления ООО «УК «Кировский массив» на момент вынесения Департаментом оспариваемого распоряжения.

Решение суда было оставлено в силе апелляционной и кассационной инстанциями.

Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области было вынесено распоряжение о внесении изменений в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Томской области от 13.09.2023 № 1064 л/пр, которым с 14.09.2023 внесены изменения в реестр лицензий в части исключения сведений об управлении ООО «УК «Мир» многоквартирным домом по адресу: г. Томск, пер. Сакко, д. 11. В основание оспариваемого акта положено решение мирового судьи судебного участка № 6 Советского судебного района г. Томска по делу от 05.05.2022 г. № 2-636/2022, о взыскании ООО «УК «Мир» задолженности за жилищно-коммунальные услуги с собственника нежилого помещения по адресу: г. Томск, пер. Сакко, д. 11, в котором указывается на ничтожность протокола общего собрания собственников, в котором в том числе ставился вопрос выбора управляющей организации для управления домом.

ООО «УК «Мир» не согласилось с указанным распоряжением и обжаловало его в суд.

В решении от 07.12.2024 по делу № А67- 9305/2023 Арбитражный суд Томской области согласился с доводами ООО «УК «Мир» и отменил распоряжение Департамента, указав, что установленный в решении факт отсутствия кворума общего собрания собственников не имеет преюдициального значения для автоматического исключения управляющей компании из реестра лицензий. Резолютивная часть решения от 05.05.2022 по делу №2-636/2022 не содержит вывода о признании решения общего собрания собственников о выборе формы управления многоквартирным домом по адресу: г. Томск, пер. Сакко, д. 11, оформленного протоколом от 31.08.2015, недействительным. Предметом рассмотрения спора по указанному делу являлось взыскание ООО УК «Мир» задолженности за жилищно-коммунальные услуги с собственника помещения, а не признание протокола недействительным.

Департамент не согласился с указанным решением и обжаловал его в апелляционную инстанцию, которая встала на сторону органа и в постановлении от 19.02.2024 указала, что собственник помещения в доме реализовал свое право на признание решения собственников ничтожным, предоставленное ему п. 106 постановлением Пленума ВС РФ № 25 от 23.06.2015, путем предъявления возражений о ничтожности решения. Мировой судья, руководствуясь разъяснениями, содержащимися в Постановлении Пленума ВС РФ № 25 от 23.06.2015, рассмотрел по существу возражения ответчика и пришел к выводу о ничтожности решения общего собрания собственников, оформленного протоколом от 31.08.2015, ввиду отсутствия кворума.

Однако кассационная инстанция отменила постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 19.02.2024, согласившись с выводами Арбитражного суда Томской области.

Впоследствии судья Верховного суда РФ не нашел оснований для передачи дела для рассмотрения Судебной коллегией ВС РФ.