



ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ГОРОД ЧЕРЕПОВЕЦ  
МЭРИЯ  
УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

10.03.2024 № 21/01-18-27

Об утверждении доклада по  
правоприменительной практике  
при осуществлении регионального  
государственного лицензионного  
контроля за осуществлением  
предпринимательской деятельности  
по управлению многоквартирными  
домами в 2023 году

В соответствии с Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 31.07.2021 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Положением о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Вологодской области от 20.12.2021 № 1469:

1. Утвердить Доклад по правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в 2023 году (прилагается).

2. Заместителю начальника отдела муниципального контроля управления по развитию городских территорий мэрии города Соколовой Р.И. обеспечить размещение доклада по правоприменительной практике при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в 2023 году на официальном сайте мэрии города Череповца в сети «Интернет».

Заместитель начальника  
управления по развитию городских  
территорий мэрии города,  
начальник отдела муниципального контроля

Т.С. Борисова

**ДОКЛАД**  
**ПО ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ ЗА**  
**ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО**  
**УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В 2023 ГОДУ**

**Общие положения**

Обобщение правоприменительной практики в рамках реализации полномочий по региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль) за 2023 год подготовлено во исполнение пункта 13 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Закон № 248-ФЗ) за период с 01.01.2023 по 31.12.2023.

Контрольным органом, осуществляющим лицензионный контроль, является мэрия города в лице отдела муниципального контроля управления по развитию городских территорий мэрии города (далее - Контрольный орган). Доклад содержит результаты обобщения правоприменительной практики путем сбора и анализа данных о проведенных контрольных мероприятиях и их результатах, а также анализа поступивших в адрес Контрольного органа обращений.

Лицензионный контроль осуществляется в соответствии с Положением о лицензировании такой деятельности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее Положение № 1110), и Положением о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Вологодской области от 20.12.2021 № 1469 (далее – Положение № 1469) в отношении контролируемых лиц.

Предметом лицензионного контроля является соблюдение юридическими лицами независимо от организационно-правовой формы, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - контролируемые лица), лицензионных требований, установленных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и Положением № 1110.

Объектами лицензионного контроля являются деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц.

Целями обобщения и анализа правоприменительной практики являются:

- обеспечение единства практики применения федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, иных нормативных документов, обязательность применения которых установлена законодательством Российской Федерации;
- обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике путем их публикации для сведения подконтрольных субъектов;

- совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих, избыточных обязательных требований и контрольных функций;
- повышение результативности и эффективности контрольной деятельности;
- выработка путей по минимизации причинения вреда охраняемым законом ценностям при оптимальном использовании материальных и финансовых трудовых затрат.

### **Контрольная деятельность**

При осуществлении лицензионного контроля Контрольным органом осуществлялся контроль за соблюдением лицензиатом:

- а) требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ;
- б) требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ;
- в) исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;
- г) требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ;
- д) требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 ЖК РФ;
- е) требований, предусмотренных пунктами 1-6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ;
- ж) требований, предусмотренных подпунктом «а» пункта 11 и пунктом 12 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

К грубым нарушениям лицензионных требований относятся:

- а) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 Положения № 1110, повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан, которое подтверждено вступившим в законную силу решением суда;
- б) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 Положения № 1110, в части непроведения 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 многоквартирных домах;
- в) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «а» пункта 3 Положения № 1110, в части незаключения 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 в соответствии с требованиями, установленными Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов в соответствии с требованиями, установленными Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах», за исключением случая выполнения работ по эксплуатации,

в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов, подъемных платформ для инвалидов, управляющими организациями самостоятельно в соответствии с требованиями, установленными Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июня 2017 г. № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»;

г) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 Положения № 1110, в части незаключения 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 многоквартирном доме;

д) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 Положения № 1110, в части наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом;

е) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 Положения № 1110, в части отказа от передачи, осуществляемой в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), принявшим на себя обязательства по управлению многоквартирным домом управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме, либо уклонение от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования указанным лицам, либо нарушение предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации порядка и сроков передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования;

ж) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «г» пункта 3 Положения № 1110, в части прекращения лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом в течение 3 дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением осуществления такой деятельности в соответствии с положениями части 3 статьи 200 ЖК РФ;

з) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3

Положения № 1110, в части нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, предусмотренных пунктом 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Правила 416);

и) нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «д» пункта 3 Положения № 1110, в части несоблюдения лицензиатом требований, предусмотренных подпунктом «а» пункта 11 и пунктом 12 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2021 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

### **Наиболее распространенные случаи нарушения обязательных требований**

В 2023 году в Контрольный орган в рамках лицензионного контроля поступило 1800 обращений. Количество обращений граждан по отношению к аналогичному периоду 2022 года увеличилось на 23,8 % (период 2022 - 1454; период 2023 - 1800). Из сравнительного анализа рассматриваемых обращений граждан следует, что большинство из них содержат основания для проведения профилактических либо контрольных мероприятий.

По результатам рассмотрения обращений Контрольным органом в рамках лицензионного контроля проведено 97 контрольных мероприятия, из которых 7 составили мероприятия с взаимодействием с Контролируемыми лицами. По результатам проведения 29 контрольных мероприятий нарушения не выявлены либо устранены в ходе их проведения.

В Государственную жилищную инспекцию Вологодской области с целью рассмотрения вопроса о составлении протоколов об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, направлено 6 материалов. По результатам рассмотрения материалов Государственной жилищной инспекцией Вологодской области составлено и направлено в суд для назначения административного наказания 6 протоколов об административном правонарушении, в связи с чем управляющие компании и должностные лица привлечены судом к административной ответственности в виде назначения административных штрафов в общей сумме 275 000,00 рублей и двух предупреждений.

К наиболее распространенным случаям нарушения обязательных требований в указанный период можно отнести несоблюдение обязательных требований, предусмотренных ч. 1, 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 № 170 (далее – Правила № 170), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 № 354 (далее – Правила № 354), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Так, в рамках контроля за соблюдением обязательных требований, установленных Правилами № 170 в ходе проведения контрольных мероприятий с взаимодействием, были выявлены следующие случаи нарушений:

- несоблюдение требований к содержанию мусороприемных камер (п. 5.9.4. Правил № 170, Минимального перечня № 290);
- несоблюдение требований к содержанию трубопроводов (п. 5.2.22. Правил № 170);
- несоблюдение требований к содержанию и эксплуатации кровли, отмостки, цоколя

- (4.1.7., 4.2.1.4., 4.6.1.1., 4.6.1.26., 4.10.2.1. Правил № 170, п. 7 Минимального перечня № 290);
- невыполнение лицензиатом мероприятий по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций, выявление нарушений в части содержания вентиляционного оборудования (5.7.1., 5.7.2. Правил № 170, п. 15 Минимального перечня № 290);
  - невыполнение требований к шкафам с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажным нишам (п. 3.2.18. Правил № 170);
  - несоблюдение требований к содержанию напольного покрытия на лестничных клетках (п. 4.8.5. Правил № 170);
  - нарушение предъявляемых требований к отделке фасадов (п. 4.2.3.13. Правил № 170)
  - несоблюдение требований к содержанию лестничных клеток и входных крылец, предусмотренных пунктами 3.2.2, 3.2.8, 4.8.1., 4.8.10., 4.8.14. Правил № 170);
  - несоблюдение требований к содержанию оконных заполнений и дверных проемов (п. 4.7.1., 4.7.2., 4.7.4. Правил № 170).

Основными причинами типовых нарушений обязательных требований являются:

- незнание контролируемыми лицами обязательных, лицензионных требований;
- оптимизация контролируемыми лицами расходов (экономия денежных средств) с целью извлечения максимальной прибыли;
- правовой нигилизм контролируемых лиц;
- низкая личная ответственность контролируемых лиц.

Подводя итог вышесказанному, управляющим организациям в рамках осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами необходимо более ответственно подходить к взятым на себя обязательствам и неукоснительно соблюдать законодательство Российской Федерации.

### **Профилактика рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, независимая оценка соблюдения обязательных требований**

В соответствии с Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на 2023 год, утвержденной приказом Государственной жилищной инспекции Вологодской области от 19.12.2022 № 19, в 2023 году Контрольным органом реализованы мероприятия по профилактике правонарушений в поднадзорной сфере, в том числе:

а) на официальном сайте мэрии города Череповца в сети «Интернет» опубликованы и поддерживаются в актуальном состоянии:

- перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении лицензионного контроля (<https://35cherepovets.gosuslugi.ru/ofitsialno/kontrol-i-nadzor/litsenzionnyy-kontrol/>);

- тексты нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках лицензионного контроля, и привлечение к административной ответственности в результате осуществления такого контроля;

- руководства по соблюдению обязательных требований;

б) при проведении контрольных мероприятий уполномоченными должностными лицами Контрольного органа Контролируемым лицам разъяснялись обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении контрольных мероприятий, порядок проведения контрольного мероприятия, права и обязанности подконтрольного субъекта и уполномоченных должностных лиц Контрольного органа;

в) на официальном сайте мэрии города Череповца в сети «Интернет» размещены:

- доклад о лицензионном контроле за 2022 год;

- доклад, содержащий результат обобщения правоприменительной практики в 2022

году;

д) объявлено 292 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований;

е) консультирование (ведется на постоянной основе).

### **Обзор судебной практики об оспаривании решений Контрольного органа**

Дело № А13-13359/2021 о признании недействительным предписания от 07.09.2021 № 589-1167-р-2021/П.

В связи с поступлением обращения гражданина, проживающего в квартире № 33 многоквартирного дома № 11 корпус 1 по ул. Монтклер в городе Череповце, по вопросу порядка расчета платы за подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения его жилого помещения за период с апреля 2021 года по июль 2021 года, Контрольным органом в отношении ООО «УК «Стела» проведена внеплановая документарная проверка соблюдения обществом жилищного законодательства при осуществлении деятельности по управлению МКД.

В рамках проверки установлено, что корпуса № 1, 2, 3 многоквартирного дома № 11 являются отдельными многоквартирными домами. Так, исходя из информации, содержащейся в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, являющейся официальным источником информации, указанные корпуса многоквартирного дома № 11 имеют разные кадастровые номера, почтовые адреса, с каждым из корпусов заключен отдельный договор управления. Установленные ранее в здании пристроенной котельной и учитывавшие количество тепловой энергии и коммунальной услуги по горячему водоснабжению приборы учета отражали потребление коммунальных ресурсов тремя корпусами (то есть разными многоквартирными домами) в совокупности и не являлись общедомовыми приборами учета в отношении каждого дома в отдельности; ввиду отсутствия общедомового прибора учета горячего водоснабжения, общество не вправе было производить расчет платы за подогрев для нужд горячего водоснабжения исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемых по показаниям приборов учета; отсутствовали как показания приборов учета, учитывающие потребление горячей воды на отдельном многоквартирном доме № 11, корпус 1 по ул. Монтклер, так и сам прибор учета; при этом в многоквартирном доме была централизованная система горячего водоснабжения.

Размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении, должен определяться исходя из показаний приборов учета горячей воды, где объем (количество) тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению за расчетный период в i-м жилом или нежилом помещении, рассчитывается как произведение объема горячей воды и утвержденного норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Исходя из показателей, участвующих в расчете (166 Гкал - количество тепловой энергии на цели горячего водоснабжения согласно акту снятия показаний общедомового прибора учета (далее – ОДПУ) за июнь 2021 года; 72 куб.м - расход горячей воды согласно показаниям индивидуального прибора учета (далее - ИПУ) квартиры 33 многоквартирного дома; 0,059 Гкал/м<sup>3</sup> - норматив расхода тепловой энергии на подогрев воды, утвержденный постановлением мэра г. Череповца от 27.11.2006 № 5162; 1642 руб./Гкал - тариф на тепловую энергию, установленный приказом Департамента топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования Вологодской области от 18.12.2018 № 727-р, Контрольным органом рассчитана плата за подогрев воды применительно к жилому помещению № 33 многоквартирного дома за июнь 2021 года и определено, что ее размер должен составить 6975,22 руб. (72 куб.м \* 0,059 Гкал/м<sup>3</sup> \* 1642 руб.). Установив, что фактически по платежному документу за июнь 2021

года по спорному жилому помещению плата за подогрев воды выставлена в размере 23 983,66 руб., Контрольный орган пришел к выводу о нарушении обществом жилищного законодательства при расчете этой суммы.

Исходя из показателей, участвующих в расчете (180 Гкал - количество тепловой энергии на цели горячего водоснабжения согласно акту снятия показаний ОДПУ за июль 2021 года; 10 куб.м – расход горячей воды согласно показаниям ИПУ квартиры 33 многоквартирного дома; 0,059 Гкал/м<sup>3</sup> - норматив расхода тепловой энергии на подогрев воды, утвержденный Постановлением от 27.11.2006 № 5162; 1642 руб./Гкал - тариф на тепловую энергию, установленный Приказом от 18.12.2018 № 727-р, Контрольным органом рассчитана плата за подогрев воды применительно к жилому помещению № 33 многоквартирного дома за июль 2021 года и определено, что ее размер должен составить 968,78 руб. (10 м<sup>3</sup> \* 0,059 Гкал/м<sup>3</sup> \* 1642 руб.). Установив, что фактически по платежному документу за июль 2021 года по спорному жилому помещению плата за подогрев воды выставлена в размере 5453,08 руб., Контрольный орган пришел к выводу о нарушении обществом жилищного законодательства.

По результатам проверки обществу выдано предписание от 07.09.2021 № 589-1167-Р-2021/П, в соответствии с которым ему следовало не позднее 15.10.2021:

- привести порядок расчета платы за подогрев воды для нужд горячего водоснабжения в МКД за период с апреля 2021 года по июль 2021 года в соответствии с требованиями пунктов 38, 42 Правил № 354;

- обеспечить порядок расчета платы за подогрев воды для нужд горячего водоснабжения в МКД в соответствии с требованиями вышеуказанного законодательства.

Общество, не согласившись с предписанием Контрольного органа, обратилось в Арбитражный суд Вологодской области с заявлением о признании указанного ненормативного акта недействительным.

В обоснование требований общество в заявлении указало, что система горячего водоснабжения в многоквартирном доме по адресу: Монктлер, 11 корп. 1, 2, 3 централизованная (тепловой пункт отсутствует). Подогрев воды для горячего водоснабжения осуществляется в газовой котельной, не входящей в состав общего имущества многоквартирного дома.

ООО «УК «Стела» также указало, что многоквартирный дом не оборудован узлом учета тепловой энергии; котельная ООО «Аникор+» не имеет собственного источника водоснабжения; в котельной ООО «Аникор+» осуществляется подогрев холодной воды, поступающей от ООО «УК «Стела»; данная котельная примыкает к многоквартирному дому по адресу: г. Череповец, ул. Монктлер, дом 11, и связана с ним общими инженерными сетями. В связи с чем, ООО «УК «Стела» указало, что котельную следует считать автономной и поскольку нагрев холодной воды производится с использованием автономного источника тепла, то систему горячего водоснабжения следует считать нецентрализованной. Также ООО «УК «Стела» указало, что в котельной установлено два прибора учета: один прибор определяет объем коммунального ресурса, использованного на производство тепловой энергии для предоставления услуги по отоплению, второй – объем коммунального ресурса, использованного на подогрев горячей воды.

В рамках рассмотрения дела судом установлено следующее.

Согласно части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и



содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, за обеспечение готовности инженерных систем.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ 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.

Согласно пункту 2 Правила № 354 «коммунальные услуги» - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами. Таким образом, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она отвечает за предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

Несоблюдение этих требований является несоблюдением лицензионных условий осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Как разъяснено в пункте 27 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27.12.2017) разделом VII Приложения 2 к Правилам № 354 установлен порядок расчета размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении (жилом доме, квартире) или нежилом помещении и на общедомовые нужды, в случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду. В соответствии с пунктом 26 названного Приложения размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в  $i$ -м жилом или нежилом помещении, определяется по формуле 23, которая содержит величину  $Q_{ip}$  – объем (количество) тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению за расчетный период в  $i$ -м жилом или нежилом помещении. Указанная величина рассчитывается как произведение объема потребленной за расчетный период в  $i$ -м жилом или нежилом помещении горячей воды, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в  $i$ -м жилом или нежилом помещении, и утвержденного норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Таким образом, в силу Правил № 354 количество тепловой энергии, использованной на подогрев воды, определяется по установленным в предусмотренном законодательством порядке нормативам расхода тепловой энергии на подогрев воды для целей горячего водоснабжения независимо от наличия коллективного (общедомового) прибора учета, которым фиксируется объем тепловой энергии, поступающей в систему горячего водоснабжения многоквартирного жилого дома.

Указанный порядок не противоречит пункту 1 статьи 157 ЖК РФ, предусматривающему определение объема потребляемых коммунальных услуг по показаниям приборов учета,

и только при их отсутствии допускающему применение нормативов потребления коммунальных услуг, поскольку тепловая энергия не относится к числу потребляемых коммунальных услуг, а величины  $Q_{ip}$  и  $Q_{одн}$  служат для распределения тепловой энергии, используемой на подогрев воды для горячего водоснабжения, между всеми потребителями в зависимости от объема потребления горячей воды.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.06.2020 по делу № А66-10967/2018.

Кроме того, в соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 разъяснения по применению Правил № 354 дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Минстрой России).

В письме от 22.03.2017 № 9268-ОО/04 Минстрой России разъяснил, что независимо от наличия коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии в системе горячего водоснабжения многоквартирного дома, независимо от системы теплоснабжения (горячего водоснабжения) (открытая или закрытая), а также независимо от периода (отопительный или неотопительный) количество тепловой энергии, использованной на подогрев воды, определяется по установленным в предусмотренном законодательством порядке нормативам расхода тепловой энергии на подогрев воды для целей горячего водоснабжения.

В письме от 25.08.2017 № 30394-ОО/04 Минстрой России разъяснил, что порядок оплаты коммунальных услуг по горячему водоснабжению установлен в пунктах 42, 44 и 48 Правил № 354, в соответствии с которыми при применении двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы определяется по формулам 23 и 25 Приложения № 2 к Правилам № 354. В указанных формулах применяется показатель объема тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, исходя из объема потребленной воды и утвержденного норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Данное правило определения размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению применяется вне зависимости от способа управления многоквартирным домом всеми исполнителями коммунальных услуг, оно принято Правительством Российской Федерации в целях обеспечения защиты прав потребителей от завышения платы граждан за горячую воду, в том числе в целях обеспечения соблюдения предельных индексов роста платы за коммунальные услуги, установленные Правительством Российской Федерации по субъектам Российской Федерации во исполнение статьи 157.1 ЖК РФ

Норматив расхода тепловой энергии на подогрев воды для населения города, утвержден постановлением мэра г. Череповца от 27.11.2006 № 5162.

Таким образом, принимая во внимание, что тепловая энергия не относится к числу потребляемых коммунальных услуг, Контрольный орган по мнению суда правомерно признал расчет заявителя применительно к квартире 33 многоквартирного дома не соответствующим положениям вышеприведенных правовых норм.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 29.06.2022 по делу № А13-3583/2022, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.10.2022 по тому же делу установлено, что вопреки доводам ООО «УК «Стела», поскольку принадлежащая на праве аренды ООО «Аникор+» котельная является самостоятельным объектом недвижимости, установленные в ней приборы учета не являются общедомовым имуществом, и ответчик вправе распоряжаться ими самостоятельно

Применение показаний находившегося в котельной ООО «Аникор+» прибора учета, учитывавшего количество тепловой энергии, использованной на нужды горячего водоснабжения, для определения количества коммунального ресурса, использованного на приготовление горячей воды, невозможно. Кроме того, вышеуказанный прибор учета не являлся общедомовым.

Требования общества о признании недействительным предписания в части требования о приведении порядка расчета платы за подогрев воды для нужд горячего водоснабжения за период с апреля 2021 по июль 2021 года в соответствии с требованиями пунктов 38, 42 Правил № 354 и об обеспечении порядка расчета платы за подогрев воды для нужд горячего водоснабжения в соответствии с требованиями вышеуказанного законодательства, в отношении квартиры № 33 многоквартирного жилого дома № 11 корпус № 1 по улице Монтклер в городе Череповце, оставлены судом без удовлетворения.

Предписание в части остальных помещений многоквартирного дома (кроме квартиры № 33) судом признано недействительным.

Апелляционной инстанцией решение суда оставлено без изменения, апелляционная жалоба Контрольного органа – без удовлетворения.

## 2. Дело № А13-5519/2023 о признании недействительным предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований от 01.02.2023 № 2/ЗМБ/2023/9

Контрольным органом на основании задания от 23.01.2023 № 2/ЗМБ/2023 проведено наблюдение за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) в части обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД города Череповца путем сбора и анализа данных об объектах контроля, находящихся в распоряжении контрольного органа и содержащихся данных из сети «Интернет» (социальной сети ВКонтакте). В ходе указанного контрольного мероприятия был выявлен, в том числе комментарий под постом сообщества Новости Череповца от Gorodche.ru в социальной сети ВКонтакте от 21.01.2022 в 23.12 о наличии грызунов в мусоропроводах многоквартирного дома № 24 по улице Годовикова, на основании чего оформлен акт наблюдения за соблюдением обязательных требований от 23.01.2023 № 2/АМБ/2023, в котором зафиксировано, что по результатам контрольного мероприятия без взаимодействия установлено наличие грызунов в мусоропроводе указанного МКД.

В соответствии со ст. 49 Федерального закона № 248-ФЗ с целью проведения профилактического мероприятия контрольным органом объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в отношении ООО «Управдом-гарант». Обществу предложено принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований, установленных пунктом 3.4.8. Правилами № 170, а именно в срок до 15.02.2023 провести дератизацию мусоропровода многоквартирного дома № 24 по улице Годовикова.

Полагая, что предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований противоречит требованиям закона и нарушает его права, общество обратилось в Арбитражный суд Вологодской области.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 58 Федерального закона № 248-ФЗ сведения о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям контрольный (надзорный) орган получает при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации.

Ч. 2 ст. 58 Федерального закона № 248-ФЗ предусмотрено, что при рассмотрении сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, содержащихся в обращениях (заявлениях) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, должностным лицом контрольного (надзорного) органа проводится оценка их достоверности.

Статьей 60 Федерального закона № 248-ФЗ определен порядок действий по принятию решения по итогам рассмотрения сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Согласно п. 1 ст. 60 Федерального закона № 248-ФЗ при подтверждении достоверности сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым

законом ценностям либо установлении параметров деятельности контролируемого лица, соответствие которым или отклонение от которых согласно утвержденным индикаторам риска нарушения обязательных требований является основанием для проведения контрольного (надзорного) мероприятия - направление мотивированного представления о проведении контрольного (надзорного) мероприятия.

При отсутствии подтверждения достоверности сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, а также при невозможности определения параметров деятельности контролируемого лица, соответствие которым или отклонение от которых согласно утвержденным индикаторам риска нарушения обязательных требований является основанием для проведения контрольного (надзорного) мероприятия - направление мотивированного представления о направлении предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований (п. 2 ст. 60 Федерального закона № 248-ФЗ).

В силу требований ст. 8 Федерального закона № 248-ФЗ при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

Государственный контроль (надзор), муниципальный контроль должны обеспечивать стимулы к добросовестному соблюдению обязательных требований и минимизацию потенциальной выгоды от нарушений обязательных требований.

Таким образом, при наличии у контрольного (надзорного) органа сведений о признаках нарушений обязательных требований, но отсутствие подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, контролируруемому лицу выдается предостережение.

Суд согласился с позицией Контрольного органа, указав, что ввиду наличия признаков нарушений обязательных требований, а также учитывая отсутствие подтвержденных данных, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, Контрольный орган правомерно выдал обществу оспариваемое предостережение.

Доводы заявителя о том, что предостережение выдано без должной проверки сведений о наличии грызунов в мусоропроводе многоквартирного дома, суд отклонил, как несостоятельные, поскольку Контрольный орган какие-либо контрольные мероприятия не проводил, предостережение вынесено в связи с выявлением сведений о наличии признаков нарушений обязательных требований. При этом ссылка заявителя на невозможность использования информации, размещенной в социальной сети ВКонтакте, судом не принята, поскольку законодатель предусматривает вариативность получения данных Контрольным органом при проведении наблюдения за соблюдением обязательных требований. Таким образом, мониторинг социальных сетей также может использоваться Контрольным органом при наблюдении за соблюдением обязательных лицензионных требований при управлении многоквартирными домами

В удовлетворении требований обществу о признании недействительным предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований от 01.02.2023 № 2/ЗМБ/2023/9 отказано.

В 2023 количество обжалований решений Контрольного органа в судебном порядке по сравнению с 2022 годом уменьшилось на 75 % (в 2022 - 8, в 2023 - 2). Доля решений, принятых судами, подтверждающих правомерность действий Контрольного органа, в отчетном периоде составила 100%.

