

УТВЕРЖДАЮ

**Начальник Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга –
главный государственный
жилищный инспектор Санкт-Петербурга**

О.О.Акацевич

«15» января 2021 г.

ОБОБЩЕНИЕ ПРАКТИКИ осуществления Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга контрольно-надзорной деятельности за 2020 год

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (далее – Инспекция) реализует полномочия Санкт-Петербурга, установленные статьей 13 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ):

- осуществление регионального государственного жилищного надзора;
- осуществление лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе лицензионный контроль.

Функции по региональному государственному жилищному надзору и лицензионному контролю Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга осуществляет согласно Положению о Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, утвержденному постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1849.

1. Обзор контрольно-надзорной практики Инспекции в 2020 году.

1. Деятельность Инспекции по государственному жилищному надзору:

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга осуществляет государственный контроль и надзор за содержанием **23 661** многоквартирных домов:

- **19 017** МКД (80,4%) в управлении **402** лицензиатов;
- **4 160** МКД (17,1%) в управлении **1 830** ТСЖ и **1 469** ЖСК;
- **126** МКД (0,5%) в непосредственном управлении собственников;
- **358** МКД (1,5%) специализированного жилищного фонда в управлении **135** организаций.

Инспекцией за 12 месяцев 2020 были проведены 1 874 проверки в рамках деятельности по осуществлению государственного жилищного надзора. Из проведенных проверок 6 относятся к плановым и 1 868 к внеплановым проверкам.

Инспекцией было выявлено 12 676 нарушений обязательных требований, установленных в соответствии с жилищным законодательством РФ. Виды нарушений представлены в Таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Виды нарушений обязательных требований	Количество нарушений в 2020 г
1.	Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	7 091
2.	Правил пользования жилыми помещениями	1 531
3.	Правил предоставления коммунальных услуг населению	418
4.	Законодательства о раскрытии информации	717
5.	Порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги	1 343
6.	Правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования	62
7.	Правил управления многоквартирными домами	140
8.	Неисполнение предписаний	82

9.	По вопросам подготовки и прохождения отопительного периода	78
10.	Прочие нарушения	1 214

Как видно из таблицы № 1 наибольшее количество выявленных Инспекцией нарушений в рамках государственного жилищного надзора составляют нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда - 7 091.

В 2020 году на второе место по количеству нарушений по сравнению с 2019 годом вышли нарушения Правил пользования жилыми помещениями - 1 531 нарушение. Это связано с тем, что в связи с приостановкой проверок в рамках жилищного надзора стали чаще проводиться проверки в отношении граждан- физических лиц, допустивших самовольную перепланировку или переоборудование жилого помещения.

Количество нарушений порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги находятся на 3-м месте, и составляет 1 343.

За 2020 год по результатам проверок Инспекции в рамках государственного жилищного надзора было составлено 556 протоколов, а также вынесено 468 постановлений о привлечении к административной ответственности на общую сумму 6 615,5 тыс. руб. Для устранения выявленных нарушений Инспекцией было выдано 692 предписания. В целях профилактики нарушения обязательных требований выдано 2 648 предостережений.

II. Деятельность Инспекции по лицензионному контролю и лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами:

Инспекцией за весь период лицензирования была выдана 731 лицензия на право управления многоквартирными домами (в том числе 71 в 2020 году), отказано в получении лицензий в 49 случаях (в том числе 6 случаев в 2020 году).

В 2020 году случаев обжалования решений лицензионной комиссии в судебном порядке не было. В 2020 году принято 15 решений лицензионной комиссии для обращения в суд об аннулировании лицензий, по состоянию на 01.01.2021 за весь период лицензирования удовлетворено 158 заявлений.

Общее количество управляющих организаций, имеющих в реестре лицензий многоквартирные дома и осуществляющих управление многоквартирными домами, на 01.01.2020 составляет 402 организации.

За 2020 год в рамках деятельности по осуществлению лицензионного контроля Инспекцией было проведено 3 701 проверка. Из них 3 проверки относились к плановым проверкам и 3 698 к внеплановым проверкам.

Инспекцией было выявлено 25 853 нарушения обязательных требований жилищного законодательства РФ. Виды нарушений представлены в Таблице № 2.

Таблица № 2

№ п/п	Виды нарушения обязательных требований	Количество нарушений в 2020 г.
1.	Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	17 640
2.	Правил предоставления коммунальных услуг населению	863
3.	Законодательства о раскрытии информации	241
4.	Порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги	2 755
5.	Правил технической эксплуатации внутридомового газового оборудования	105
6.	Правил управления многоквартирными домами	439
7.	Неисполнение предписаний	312
8.	Грубые нарушения	8
9.	По вопросам подготовки и прохождения отопительного периода	632
10.	Прочих нарушений	2 858

Как видно из таблицы № 2 наибольшее количество нарушений Инспекцией выявляется при контроле соблюдения лицензиатами Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда - 17 640.

В 2020 по результатам проверок Инспекции в рамках деятельности по лицензионному контролю было составлено 1 667 протокола, а также вынесено 1 104 постановлений о привлечении к административной ответственности на общую сумму 130 725 тыс. руб. Для устранения выявленных нарушений Инспекцией было выдано 1 783 предписания. В целях профилактики нарушения обязательных требований выдано 6 310 предостережений.

III. О нарушениях Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Характерные нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, представлены в таблице № 3.

Таблица № 3

№ п/п	Вид нарушения Пин ТЭЖФ	Количество нарушений	% от общей суммы
1.	Содержание крыш	854	3,45%
2.	Содержание систем наружного водоотведения (водостоки)	239	0,97%
3.	Холодное водоснабжение	314	1,27%
4.	Горячее водоснабжение	449	1,82%
5.	Центральное отопление	677	2,74%
6.	Канализация	275	1,11%
7.	Электрооборудование	978	3,95%
8.	Энергосбережение, отсутствие приборов учета, энергоэффективность	430	1,74%
9.	Содержание систем газоснабжения (ВДГО)	15	0,06%
10.	Содержание лифтов	181	0,73%
11.	Содержание систем пожаротушения (АППЗ)	65	0,26%
12.	Содержание лестничных клеток	8 824	35,68%
13.	Содержание мусоропроводов	397	1,61%
14.	Содержание чердаков	319	1,29%
15.	Содержание подвалов	3 050	12,33%
16.	Содержание фасадов	5 998	24,25%
17.	Содержание дворовой территории и благоустройство	1 148	4,64%
18.	Содержание контейнерных площадок, вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО)	518	2,09%
	Итого:	24 731	100%

IV. О результатах проверок готовности многоквартирных домов к отопительному сезону 2020/2021 гг.

Согласно плану подготовки жилищного фонда Санкт-Петербурга, к отопительному сезону 2020/2021 гг. необходимо было подготовить 23 661 здание, в т.ч. 72 МКД и общежитий Минобороны России.

В соответствии с п.2.8 Правил подготовки и проведения отопительного сезона в Санкт-Петербурге, введенных в действие протоколом заседания Правительства Санкт-Петербурга от 04.06.2014 № 7, координацию подготовки и проведения отопительного сезона в административных районах Санкт-Петербурга осуществляют районные межведомственные комиссии.

В соответствии с п.2.27 Правил подготовки и проведения отопительного сезона администрациям районов необходимо постоянно заносить информацию о готовности зданий с целью формирования достоверных отчетов для контроля и доклада Правительству Санкт-Петербурга в Подсистему ТОРИС «Подготовка к отопительному сезону».

По данным администраций районов паспорта готовности своевременно подписаны по всем 23 661 зданию, на 04.09.2020 было готово к отопительному периоду 100% жилищного фонда Санкт-Петербурга, в том числе 72 МКД и общежития Минобороны России.

Срок оформления паспортов готовности многоквартирных домов к отопительному сезону 2020/2021 гг. - до 15.09.2020. Информация о нарушениях по оформлению паспортов отсутствует.

Согласно поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л. в целях объективного анализа и оценки качества подготовки к отопительному сезону жилищного фонда с **01.07.2020** Инспекцией по приглашению администраций районов Санкт-Петербурга проводились осмотры многоквартирных домов. Запланировано было к осмотру **15%** МКД, фактически проведён осмотр по приглашениям администраций районов **17%** фонда. В прошлые годы охват проверками многоквартирных домов составлял **8-10%** фонда.

В ходе осмотра многоквартирных домов, по которым завершена подготовка к отопительному сезону, Инспекцией оценивался тепловой контур, качество подготовки подвалов, кровли и фасадов здания с учетом выполнения планов текущего ремонта, а также оценивалось ведение технической документации, содержащей результаты регулярных осмотров жилищного фонда.

Всего Инспекцией было проверено **4 078** зданий во всех 18 районах, по 710 зданиям (17%) имелись замечания по качеству подготовки. За выявленные нарушения было возбуждено 97 дел об административных правонарушениях, выдано 16 представлений и предостережений в адрес управляющих организаций, направлено 112 писем в адрес администраций районов для организации контроля устранения выявленных нарушений и обращение в военную прокуратуру Санкт-Петербургского гарнизона по домам, подведомственным Минобороны России.

Также, Инспекцией по приглашению администраций районов Санкт-Петербурга проводились повторные осмотры многоквартирных домов с ранее выявленными Инспекцией замечаниями. По результатам повторных осмотров, Инспекцией установлено, что замечания, влияющие на подачу тепла в многоквартирные дома, устранены управляющими организациями.

Наибольшее количество замечаний по итогам всех осмотров выявлено по содержанию **подвалов - 44%** от общего количества замечаний, это:

- ✓ отсутствие теплоизоляции трубопроводов;
- ✓ подтопление помещений, их захламлённость, отсутствие освещения;
- ✓ нарушение температурно-влажностного режима в связи с недостаточной площадью продухов или их отсутствием.

По содержанию **теплоцентров (26%** замечаний):

- ✓ захламлённость помещений теплоцентров бытовым и строительным мусором;
- ✓ отсутствие теплоизоляции трубопроводов;
- ✓ отсутствие информационных указателей (ТЦ, схема ТП, № задвижек);
- ✓ отсутствие нормативной освещённости теплоцентров.

На **лестничных клетках (13%** замечаний): неудовлетворительное состояние оконных и дверных заполнений.

В **чердачных помещениях (8%** замечаний): отсутствие теплоизоляции трубопроводов ЦО и ГВС, утеплению чердачных помещений.

На **кровлях** зданий и системе **водоотвода (7%** замечаний): повреждения кровельного покрытия и водосточных труб и отсутствие отвода воды с кровли.

В **главных распределительных щитах (ГРЩ) (2%** замечаний): замечаний по соблюдению категории надежности электроснабжения и по состоянию щита и по общедомовому учёту электроэнергии.



Доля зданий с выявленными при проверке замечаниями **снизилась с 24 %** в 2019 году, до **18 %** в 2020 году.

Для улучшения качества подготовки МКД к отопительному сезону, необходимо привлекать к осуществлению контроля за выполнением работ, содержанию и ремонту общего имущества в МКД представителей Советов многоквартирных домов в соответствии с п.5 ч.5 ст.161_1 ЖК РФ. Подписание актов и паспортов готовности к отопительному сезону также необходимо проводить с участием представителей Советов многоквартирных домов.

Выявленные замечания позволяют подать тепло в здания, но свидетельствуют о недостаточной (не в полном объеме) подготовке управляющими организациями жилищного фонда к отопительному сезону.

V. О результатах выполнения мероприятий по благоустройству.

Инспекция осуществляет надзор за подконтрольными объектами (придомовыми территориями, фасадами зданий и мест общего пользования многоквартирных домов) в рамках контроля за соблюдением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда при осуществлении государственного жилищного надзора или лицензионного контроля.

В период зимней уборки, в том числе в выходные и праздничные дни, в ходе проведения весеннего и осеннего общегородских месячников благоустройства, реализации мероприятий по противодействию распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Инспекцией было осмотрено **23 358** домовладений. На **5 171** доме выявлены нарушения, что составляет **22%** от общего количества проверенных зданий. По результатам осмотров управляющим организациям направлено **160** предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, возбуждено **114** административных дел на сумму штрафных санкций – **17 990,0 тыс. руб.** Главам администраций районов Санкт-Петербурга направлено **277** писем с фотоматериалами для принятия необходимых и своевременных мер по устранению нарушений.

Инспекция постоянно осуществляет контроль за содержанием фасадов многоквартирных домов. Во исполнение поручения вице-губернатора Санкт-Петербурга Бондаренко Н.Л. от 01.06.2020 Инспекция осуществляла ежедневные осмотры фасадов многоквартирных домов в соответствии с графиками проведения осмотров фасадов в 2020 году.

Всего проверено **11 140** зданий, выявлены нарушения на **2 994** домах – **27 %** от общего количества проверенных зданий. Основные нарушения: разрушение кирпичной кладки фасада, отслоение окрасочного и штукатурного слоёв стен и других элементов фасада, неудовлетворительное состояние несущих конструкций балконных плит, отсутствие ограждений опасных зон, захламенение и самовольное остекление балконов.

По результатам проверок представителям управляющих организаций для контроля устранения нарушений выдано **15 предписаний**, направлено **162** предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, возбуждено **104 административных дела**, ответственность за которые предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), сумма штрафов **14 620,0 тыс. рублей**. В целях профилактики правонарушений в адрес глав администраций

районов Санкт-Петербурга направлено 371 письмо с фотоматериалами для принятия необходимых и своевременных мер по устранению нарушений.

VI. Контроль безопасной эксплуатации систем ВДГО и ВКГО.

По состоянию на 31.12.2020 отсутствуют договоры на техническое обслуживание ВКГО в 1 219 903 помещениях многоквартирных домов (далее - МКД), а также на ТО ВДГО - в 2 МКД.

За 2020 год заключено 110 договоров на ТО ВКГО с собственниками помещений, общее количество договоров – 7 035, или 0,6% от общего количества газифицированных квартир.

В 2020 году в Инспекцию из ООО «ПетербургГаз» поступило 1 404 уведомления о наличии угрозы возникновения аварии, утечек газа или несчастного случая, по которым Инспекцией проводятся предварительные мероприятия до проведения проверок (телефонные звонки собственникам (нанимателям) помещений) и установлено, что в большинстве случаев нарушения устранены, газоснабжение восстановлено. В остальных случаях Инспекцией проведены проверки и вручено 26 предписаний.

В 616 жилых помещениях (66% от количества нарушений) выявлено проведенное с нарушением установленных требований переустройство ВДГО и (или) ВКГО, ведущее к нарушению безопасной работы оборудования, дымовых и вентиляционных каналов многоквартирного дома. Указанные сведения направляются в администрации районов Санкт-Петербурга для принятия к нарушителям мер, предусмотренных статьей 29 ЖК РФ, вплоть до продажи переустроенного помещения с торгов.

Применение к жителям за отказ от допуска в помещение мер административного воздействия, предусмотренных ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ, невозможно до тех пор, пока с ними не будут заключены договоры на техническое обслуживание ВКГО, в том числе путём передачи решениями общих собраний полномочий управляющим компаниям, через агентские договоры или расчетно-кассовые центры – ГУП ВЦКП, как это предусмотрено п. 30 постановления Правительства РФ «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

VII. Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

По итогам 2020 года на рассмотрение в Инспекцию поступило 160 заявлений о предоставлении государственной услуги, из которых: 94 заявления о предоставлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, 60 заявлений о переоформлении лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, 3 заявления о прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, 3 заявления о выдаче дубликата лицензии, 391 заявление о выдаче квалификационного аттестата.

По результатам первичной экспертизы сведений, представленных в заявлениях и документах на предмет их полноты и достоверности были приняты к рассмотрению 97 заявлений. 63 соискателям было направлено уведомление об устранении выявленных нарушений.

Для принятия решений о предоставлении или об отказе в предоставлении лицензии соискателям и утверждения результатов квалификационных экзаменов по итогам 2020 года Инспекцией организовано и проведено 21 заседание Лицензионной комиссии Санкт-Петербурга, по результатам которых приняты решения о предоставлении лицензии 61 соискателю лицензии.

По результатам рассмотрения заявлений о переоформлении, прекращении, выдаче дубликата лицензии переоформлено 35 лицензий, действие 3-х лицензий прекращено, а также предоставлено 3 дубликата лицензии по заявлению лицензиатов.

По состоянию на 31.12.2020 в реестре лицензий субъекта Российской Федерации - Санкт-Петербург учтено 731 юридическое лицо, из которых 403 осуществляют деятельность по управлению 19 874 МКД, в том числе учтено 328 юридических лиц, у которых не имеется МКД в управлении. В отношении 195 юридических лиц в реестре лицензий внесены сведения о прекращении действия лицензии.

Типичные ошибки, установленные при проведении первичной экспертизы и проверки заявления и прилагаемых документов:

-отсутствие наименования лицензирующего органа;

- некорректное изложение полного и сокращенного наименования соискателя лицензии (лицензиата);
- некорректное изложение ИНН юридического лица-соискателя лицензии (лицензиата);
- тождественность или схожесть до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее
- некорректное изложение адреса места нахождения соискателя лицензии (лицензиата);
- отсутствие обязательных документов, прилагаемых к заявлению (квалификационный аттестат, приказ о назначении на должность должностного лица соискателя лицензии (лицензиата));
- отсутствие квалификационного аттестата у должностного лица заявителя или предоставление квалификационного аттестата, срок действия которого истекает в период проведения внеплановой документарной проверки в рамках рассмотрения заявления о предоставлении лицензии;
- направление заявлений о предоставлении государственной услуги в форме электронных документов, с нарушением порядка, установленного законодательством Российской Федерации, регулирующим отношения в области электронного документооборота.

Рекомендации о недопущении типовых ошибок:

- Во избежание типовых ошибок, допускаемых соискателем лицензии (лицензиатом) при заполнении заявления на предоставление государственной услуги, следует обращаться за информацией о порядке заполнения заявления о предоставлении государственной услуги можно ознакомиться на официальном сайте Государственной жилищной инспекции в разделе «Реестры, типовые формы заявлений» или проконсультироваться по телефону Отдела лицензирования и обеспечения деятельности Лицензионной комиссии 417-22-68.
- Структурное подразделение - Отдел лицензирования и обеспечения деятельности Лицензионной комиссии, адрес нахождения: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68, литера А. (каб. 245). График работы: понедельник – четверг с 9.00 до 18.00 пятница - с 9.00 до 17.00, перерыв на обед с 13.00 до 13.48.
- Справочные телефоны Инспекции (417-22-58, 417-22-68);
- в сети Интернет на официальном сайте Инспекции gzhi@gov.spb.ru;
- На Портале (www.gu.spb.ru).

В целях недопущения нарушений при уплате государственной пошлины за предоставление государственной услуги по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами соискатель лицензии в обязательном порядке должен обратиться в Инспекцию за получением уникального идентификатора начислений (УИН), который является обязательным требованием для идентификации и квитирования платежа Инспекцией. Для получения УИН необходимо обратиться с заявлением, направив его на Электронную приемную на сайте www.gov.spb.ru на странице Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга или подать заявление непосредственно в Инспекцию.

До получения УИН соискателю лицензии необходимо проверить в реестре лицензий Санкт-Петербурга наличие лицензиатов с тождественными или схожими до степени смешения фирменными наименованиями.

VIII. Отдельные случаи типовых нарушений обязательных и лицензионных требований, установленные в практике Инспекции в 2020 году.

Плановые проверки:

- а) При проведении плановых проверок в рамках лицензионного контроля установлено, что подконтрольными субъектами допускаются следующие нарушения лицензионных требований:
- в рамках проверки исполнения лицензиатами обязанностей по надлежащему содержанию (в том числе санитарному) и ремонту жилищного фонда, а также придомовой территории, выявляются многочисленные нарушения требований жилищного законодательства, предъявляемых к эксплуатации многоквартирных домов.

- допускается выполнение работ по текущему ремонту при отсутствии соответствующих решений по организации и проведению текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах, принятых на общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов, либо без согласования с советами МКД;

- выявляются фактически не выполненные, но принятые и оплаченные на основании актов о приемке выполненных работ (унифицированная форма № КС-2) работы по текущему ремонту общедомового имущества многоквартирных домов;

- выявляются факты размещения дополнительного оборудования (кондиционеров, спутниковых антенн) и информационных/рекламных вывесок на фасадах зданий многоквартирных домов без соответствующих разрешений (не представлены на момент проведения проверки);

- результатами осмотров и выборочных проверок актов технических осмотров общего имущества установлены факты ненадлежащего проведения лицензиатами общих осмотров многоквартирных домов и формального составления актов по их итогам (например, состояние наружных стен и балконов, отмосток зданий отмечено как удовлетворительное, что не подтверждается в ходе плановой проверки);

- при выборочной проверке по вопросу устранения нарушений и замечаний, выявленных специализированными организациями при проведении экспертиз лифтов, устанавливаются факты не устранения указанных замечаний в полном объеме. Кроме того, лицензиатами допускается не устранение дефектов и неисправностей, создающих недопустимый уровень риска при эксплуатации лифтов;

- в ходе проверок по вопросу содержания внутридомового газового оборудования фиксируется низкий процент обслуженных помещений от общего количества помещений в многоквартирных домах, основной проблемой недопоставки услуг является отсутствие доступа в газифицированные квартиры и помещения;

- в нарушение требований, установленных законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, лицензиатами не разрабатываются и не доводятся до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий;

- допускается неисполнение требований к составу информации, подлежащей раскрытию управляющими компаниями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договоров управления.

б) 2020 году Отделом ОСЖ и УК проведено 6 плановых проверок в рамках государственного жилищного надзора в Василеостровском, Приморском и Центральном районах Санкт-Петербурга.

При проведении плановых проверок установлено, что подконтрольными субъектами допускаются следующие нарушения обязательных требований:

- Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 – ТСЖ «16 линия, 37», ТСЖ «Богатырский 28»;

- размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – система ГИС ЖКХ) в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ (далее – Закон № 209-ФЗ) и Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя и ЖКХ РФ № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ» - ТСЖ «Суворовский 61»;

- несоответствия Уставов ТСЖ «Новатор», ТСЖ «Морская 35/6», ТСЖ «Богатырский 28», ТСЖ «16 линия, 37» установленным требованиям.

в) При проведении мониторинговых мероприятий в рамках **контроля за формированием фонда капитального ремонта** выявляются следующие основные нарушения, связанные со средствами капитального ремонта формируемого на специальном счете:

1) Нецелевое использование денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

Согласно ч.1 ст.174 ЖК РФ средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных ч.1 ст.166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Администрациями районов Санкт-Петербурга в соответствии с п. 4 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2013 №1019 «О порядке осуществления контроля за целевым расходованием владельцем специального счета денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств» по результатам осуществления внеплановых проверок владельцев специальных счетов на предмет сохранности средств фонда капитального ремонта, выявляются факты использования денежных средств на проведение работ по текущему ремонту МКД, в частности частичный ремонт фасадов, крыш или инженерных сетей.

2) Несвоевременное представление владельцем специального счета сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведений о размере остатка средств на специальном счете, сведений о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

Непредставление, либо несвоевременное представление в установленный срок сведений, либо представление таких сведений в неполном объеме или в искаженном виде образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст.19.7 КоАП РФ.

3) Не своевременное проведение (не проведение) капитального ремонта общего имущества МКД в соответствии со сроками, предусмотренными региональной программой капитального ремонта.

В соответствии с ч.7 ст.189 ЖК РФ в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. При этом согласно ч.4 ст.168 ЖК РФ, внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в указанном случае будет принято без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Например, зачастую собственники МКД несвоевременно проводят собрания о переносе сроков проведения капитального ремонта, установленного региональной программой капитального ремонта или вообще забывают его провести.

2. Административная практика Инспекции в 2020 году.

Инспекцией в целях реализации своих полномочий по осуществлению лицензионного контроля проводились контрольные мероприятия, по результатам которых в период с 09.01.2020 по 30.12.2020 было составлено 1011 протоколов об административном правонарушении, предусмотренном статьи 14.1.3 КоАП РФ (с учетом протоколов, направленных самостоятельно должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, на рассмотрение мировым судьям судебных участков Санкт-Петербурга в отношении должностных лиц) из них:

п/п №	Наименование статьи, КоАП РФ, Закон	Количество вынесенных постановлений, шт.	из вынесенных постановлений по 4.1.1. КоАП РФ, шт.	из вынесенных постановлений по 2.9 КоАП РФ, шт.
1	ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением»	119	13	18
2	ст. 7.23 КоАП РФ «Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами»	13	0	0
3	ст. 7.23.3 ч. 1 КоАП РФ «Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»	25	3	6
4	ст. 7.23.2 ч. 1 КоАП РФ Воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или	1	0	0

	одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов			
5	ст. 9.16 ч. 4 КоАП РФ «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам...»	117	3	24
6	ст. 9.16 ч. 5 КоАП РФ «Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах»	0	0	0
7	ст. 14.1.3 ч. 1 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна	1	0	0
8	ст. 14.1.3 ч. 2 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований»	745	24	143
9	ст. 14.1.3 ч. 3 КоАП РФ Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований	9	1	0
10	ст. 9.23 ч. 1 КоАП РФ «Нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования...»	5	0	0
11	ст. 9.23 ч. 2 КоАП РФ «Уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным»	0	0	0

12	ст. 9.23 ч. 4 КоАП РФ «Уклонение от замены оборудования, входящего в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, в случаях, если такая замена является обязательной в соответствии с правилами обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, либо уклонение от заключения договора о техническом диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным»	0	0	0
13	ст. 7.21. ч. 1 КоАП РФ «Порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению»	25	0	0
14	ст. 7.21. ч. 2 КоАП РФ «Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах»	89	0	2
15	ст. 20 ч. 2 Закона «Неосуществление обязанностей по очистке и промывке фасадов зданий и сооружений, а также по смывке, окраске в цвет, соответствующий утвержденному колерному бланку фасада, несанкционированных надписей и рисунков по мере их появления на фасадах зданий и сооружений или размещенных на них элементов благоустройства, за исключением административных правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена Кодексом»	33	1	0
16	ст. 20 ч. 3 Закона «Неосуществление обязанностей по текущему и капитальному ремонту фасадов зданий и сооружений или размещенных на них элементов благоустройства, в том числе окраска фасада здания, строения, сооружения и их элементов без колерного бланка или с нарушением колерного бланка, утвержденного в составе правил благоустройства территории Санкт-Петербурга, за исключением административных правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена Кодексом»	16	2	0

17	ст. 20 ч. 4 Закона «Нарушение требований к уборке объектов благоустройства и элементов благоустройства, за исключением требований к зимней уборке, в том числе неосуществление мероприятий по подметанию территорий общего пользования с усовершенствованным покрытием, вывозу собранных отходов и смета, мойке и поливке территорий общего пользования с усовершенствованным покрытием, своевременной косьбе травы в зонах зеленых насаждений»	1	0	0
18	ст. 20 ч. 5 Закона «Нарушение требований к зимней уборке объектов благоустройства и элементов благоустройства, в том числе неосуществление мероприятий по удалению снега и наледи, погрузке, вывозу и размещению в специально оборудованных местах снега и скола, образовавшегося в процессе удаления наледи, очистке кровель и иных поверхностей объектов от снега и наледи»	0	0	0
19	ст. 20 ч. 6 Закона «Нарушение установленных в соответствии с законодательством в сфере благоустройства сроков уборки и вывоза мусора и отходов, крупногабаритных элементов благоустройства и крупногабаритных отходов, препятствующих движению транспорта или пешеходов, нарушение установленных правил их перевозки, в том числе загрязнение территории Санкт-Петербурга при их транспортировке от места сбора, хранения до места переработки, а также в местах перегрузки и при дальнейшей транспортировке»	2	0	0
20	ст. 20 ч. 8 Закона «Неосуществление мероприятий по содержанию контейнерных площадок, а также размещение всех видов контейнеров для сбора отходов, включая крупногабаритные отходы, за пределами ограждений контейнерных площадок»	3	3	0
21	ст. 20 ч. 11 Закона «Нарушение требований к осуществлению мероприятий по содержанию объекта благоустройства или элемента благоустройства, за исключением административных правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена в пунктах 1 - 10 настоящей	5	1	3

	статьи»			
22	ст. 16 ч. 1 Закона Самовольное размещение (установка) элемента благоустройства, за исключением административных правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена в статьях 16-1, 18, 29-1 и 37 настоящего Закона Санкт-Петербурга, а также Кодексом	9	1	0
23	ст. 18 Закона Самовольное, в нарушение правил благоустройства территории Санкт-Петербурга, изменение фасада здания, сооружения, включая размещение (устройство) дополнительных оконных проемов, дополнительного остекления, дополнительных входов, дополнительных входных групп, козырьков, навесов, инженерного и технического оборудования фасадов зданий, сооружений, а также ликвидацию оконных и дверных проемов посредством их закладки строительными материалами или специальными заполнениями	8	0	1
24	ст. 39 ч. 1 Закона Порча общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе путем загрязнения, самовольного нанесения надписей и графических изображений, повреждения, приведения в неисправное состояние, за исключением случаев, предусмотренных в статье 38 настоящего Закона Санкт-Петербурга, а также за исключением административных правонарушений, ответственность за совершение которых предусмотрена Кодексом	0	0	0
	Итого	1227	52	197

- по 755 протоколам принято процессуальное решение Инспекцией, а именно:

- назначено административное наказание в виде административного штрафа по статье 14.1.3 КоАП РФ по 539 протоколам;

- по 163 протоколам административное производство прекращено, из них:

- 143 по малозначительности;

- 19 за отсутствием события правонарушения, состава правонарушения, истечения срока привлечения к административной ответственности.

За отчетный период 12 процессуальных решений были обжалованы, направлены письма в Санкт-Петербургский городской суд, Третий кассационный суд общей юрисдикции.

За 2020 год рассмотрено **1227** дел об административных правонарушениях, подготовлено **1227** проекта постановлений по решениям должностных лиц Инспекции о привлечении к административной ответственности.

3. Обзор судебной практики Инспекции в 2020 году.

По итогам анализа судебной практики Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – Инспекция) за 2020 год можно выделить следующие актуальные вопросы, связанные с привлечением к административной ответственности и выдачей предписаний в рамках осуществления регионального жилищного надзора и лицензионного контроля.

1. В ходе рассмотрения дел об обжаловании постановлений о привлечении к административной ответственности судами подтверждена правовая позиция, согласно которой нарушение целостности пломб или иное вмешательство в работу индивидуального прибора учёта холодного водоснабжения не может являться причиной применения повышающего коэффициента при начислении платы за коммунальную услугу «Водоотведение».

В частности, по одному из дел управляющая организация обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным постановления Инспекции о привлечении к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

Суд первой инстанции пришел к выводу о доказанности Инспекцией наличия состава и события вменяемого административного правонарушения, процессуальных нарушений в ходе привлечения к ответственности не выявил, в связи с чем отказал в удовлетворении заявления.

Суд принял во внимание Письмо Минстроя России от 02.09.2016 № 28483-АЧ/04, согласно которому повышающие коэффициенты не применяются при определении в соответствии с пунктом 42 Правил № 354 размера платы за коммунальную услугу по водоотведению.

Данное решение оставлено судом апелляционной инстанции без изменения.

2. В 2020 году Инспекцией продолжена работа по вынесению предписаний об устранении выявленных в ходе проведения проверок нарушений, допускаемых управляющими организациями при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме.

Так, например, Инспекцией в ходе проверки выявлено, что общая площадь жилых помещений многоквартирного дома, используемая для расчета управляющей организацией платы за отопление, не соответствует площади, указанной в техническом паспорте на многоквартирный дом.

Об устранении указанного нарушения путем выполнения корректировки платы за отопление Инспекция выдала предписание.

Не согласившись с предписанием, управляющая организация обратилась в суд.

Суд первой инстанции, установив, что при расчете Обществом использована общая площадь жилых помещений, содержащаяся в ведомости помещений и их площадей многоквартирного дома, являющейся приложением к техническому паспорту на многоквартирный дом, заявление удовлетворил. Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и оставил решение без изменения.

Суд кассационной инстанции, изучив материалы дела и проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права, удовлетворил жалобу Инспекции по следующим основаниям.

Признавая предписание недействительным, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что технический паспорт на многоквартирный дом не является единственным источником данных об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Между тем судами не учтено, что актуальные сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

В письме от 22.11.2012 № 29433-ВК/19 Министерство регионального развития Российской Федерации в рамках имевшихся у него полномочий разъяснило, что используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги значения общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в техническом паспорте многоквартирного дома.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что управляющей организации при расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению следовало применять показатель общей площади жилых помещений, указанный в техническом паспорте, а предписание Инспекции является законным и обоснованным.

Указанная правовая позиция была поддержана Санкт-Петербургским городским судом. Таким образом, в настоящее время арбитражные суды и суды общей юрисдикции исходят из наличия у управляющей организации обязанности использовать данные технического паспорта о

площади помещений в многоквартирном доме при расчете платы за жилищно-коммунальные услуги, осуществлять актуализацию указанных данных. Судебная практика по данной категории споров складывается единообразно.

По другому делу, Инспекцией в ходе проверки на основании обращения жильца многоквартирного дома было установлено, что Обществом в нарушение пункта 81(5) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354) отказано гражданину во вводе индивидуальных приборов учета горячей воды, установленных в квартире, в эксплуатацию.

По итогам проверки Обществу выдано предписание с требованием выполнить необходимые работы по устранению нарушений: ввести индивидуальные приборы учета по горячему водоснабжению в эксплуатацию и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги исходя из показаний приборов учета.

Предписание Инспекции оспорено Обществом в арбитражный суд.

Решением арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, оставленным без изменения Тринадцатым арбитражным апелляционным судом в удовлетворении заявления Общества отказано.

Как указали суды согласно пункту 81 Правил № 354 оснащение жилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого помещения.

При этом ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем, в том числе на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю.

Пунктом 81(4) Правил № 354 определен исчерпывающий перечень оснований для отказа во введении в эксплуатацию прибора учета, который не подлежит расширительному толкованию.

Инспекцией и судами установлено, что собственник жилого помещения представил Обществу необходимую документацию по прибору учета: акт выполненных работ, свидетельство о поверке, технический паспорт на счетчик горячей воды.

Таким образом, суды пришли к выводу о том, что требования Правил № 354 были соблюдены потребителем, отказ управляющей организации во введении приборов учета в эксплуатацию не основан на законе, а предписание Инспекции обосновано.

3. В 2020 году Инспекция, с учетом разъяснений Верховного Суда РФ пришла к выводу о возможности привлечения организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии, к административной ответственности по части 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ за нарушение Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416). При этом судами поддержана правовая позиция о том, что часть 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ является в данном случае более специальной нормой по сравнению с частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

В частности, по одному из дел Инспекцией на основании обращения гражданина была проведена внеплановая документарная проверка соблюдения Обществом обязательных требований жилищного законодательства, в результате которой было выявлено нарушение установленного пунктом 36 Правил № 416 срока ответа управляющей организации на обращение владельца помещения в многоквартирном доме.

По итогам проверки Общество было привлечено к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ, не согласившись с которым обратилось в арбитражный суд.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения Тринадцатым арбитражным апелляционным судом, в удовлетворении заявленных Обществом требований отказано.

Как указал суд в своем решении, согласно Правилам № 416 управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением такого стандарта как прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

Способы направления запросов (обращений) указаны в пункте 35 Правил № 416, сроки представления ответов - в пунктах 34, 36, 37 Правил № 416.

Согласно пункту 36 Правил N 416, срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32 и 34 настоящих Правил, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).

В рассматриваемой ситуации Обществом нарушены требования Правил № 416 в части сроков ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, т.е. совершено административное правонарушение, предусмотренное статьей 7.23.3 КоАП РФ - нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Учитывая изложенное, суды пришли к выводу о правильной квалификации административного правонарушения и законности постановления Инспекции о привлечении управляющей организации к административной ответственности.

4. В 2020 году Инспекцией также велась работа, направленная на повышение качества предоставления коммунальных услуг и пресечение нарушений в данной сфере.

Так, Инспекцией по обращению гражданина проведена проверка соблюдения ТСЖ обязательных требований к содержанию общего имущества в многоквартирном доме

В ходе проверки Инспекцией выявлено отклонение давления в системе горячего водоснабжения в жилом помещении, а именно: напор горячей воды в кране практически отсутствует, что является нарушением пункта 7 раздела II приложения 1 к Правилам № 354.

По результатам проверки ТСЖ привлечено к административной ответственности по статье 7.23 КоАП РФ за нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами.

Товарищество оспорило постановление в судебном порядке.

Суд первой инстанции пришел к выводу о наличии в действиях Товарищества состава вмененного административного правонарушения, не установил нарушения процедуры привлечения к административной ответственности, в связи с чем отказал в удовлетворении заявленных Товариществом требований.

Решение суда первой инстанции оставлено без изменения Тринадцатым арбитражным апелляционным судом. При рассмотрении дела суды указали что ТСЖ при управлении домом несет ответственность за предоставление коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям Правил № 354.

Пунктом 7 раздела II приложения № 1 к Правилам № 354 установлены предельно допустимые значения давления в системе горячего водоснабжения, отклонение не допускается.

Доводы ТСЖ об отсутствии вины во вменяемом правонарушении были отклонены судами поскольку из актов осмотра помещения, составленных с участием техника ТСЖ следует, что для нормализации давления необходимо заменить стояк горячего водоснабжения, который входит в состав общего имущества многоквартирного дома и, следовательно, находится в зоне эксплуатационной ответственности Товарищества.

С учетом изложенного суд пришел к выводу о законности постановления Инспекции.

5. В 2020 году арбитражным судом кассационной инстанции подтверждено право Инспекции возбуждать производство по делам об административных правонарушениях в случае непосредственного выявления события административного правонарушения, без проведения дополнительной проверки в соответствии с Федеральным законом «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» от 26.12.2008 № 294-ФЗ».

Так, управляющая организация обратилась в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Инспекции по делу об административном правонарушении, которым Общество привлечено к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии в действиях заявителя состава вмененного административного правонарушения, не установили нарушений процедуры привлечения к административной ответственности, в связи с чем в удовлетворении заявленных требований отказали.

В кассационной жалобе Общество просило отменить судебные акты по делу в связи с тем, что не было уведомлено о внеплановой выездной проверке, проверка не согласована с прокуратурой, генеральный директор организации ознакомлен с протоколом осмотра только при составлении протокола об административном правонарушении.

Суд кассационной инстанции отклонил довод Общества о необходимости согласования проверки с прокуратурой и уведомления заявителя о ее проведении, указав, что при проведении комиссионной проверки готовности многоквартирных домов к отопительному сезону Инспекцией в рамках своей компетенции выявлены нарушения, для фиксации которых в порядке статьи 27.8 КоАП РФ составлен протокол осмотра с участием представителя Общества и двух понятых.

В отношении довода о составлении протокола осмотра в присутствии неуполномоченного представителя Общества кассационная инстанция пришла к выводу о том, что нормы статьи 27.8 КоАП РФ не содержат требования о проведении осмотра помещений, территорий с обязательным присутствием законного представителя юридического лица. Из содержания протокола осмотра следует, что на момент проверки присутствовала сотрудник Общества, подписавший протокол осмотра.

При указанных обстоятельствах суды признали постановление Инспекции о привлечении к административной ответственности Общества законным и обоснованным.

6. В 2020 года Санкт-Петербургским городским судом подтверждена правовая о правомерности рассмотрения административным органом дел об административных правонарушениях в период нерабочих дней, установленных указом Президента РФ от 02.04.2020 № 239.

При рассмотрении жалоб на постановления о привлечении к административной ответственности по ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ суд первой инстанции указал, что в соответствии с Указом Президента РФ от 02.04.2020 № 239 дни с 04.04.2020 по 30.04.2020 объявлены нерабочими. На основании изложенного районный суд пришел к выводу о том, что, назначив рассмотрение дел об административных правонарушениях на 22.04.2020, то есть в период действия Указа, Инспекция нарушила право управляющей организации на защиту и справедливое разбирательство.

Санкт-Петербургский городской суд отменил решение районного суда, отметив, что установленные ограничения не распространялись на организации, осуществляющие предоставление жилищно-коммунальных услуг.

Действующее законодательство не содержало запретов о возбуждении дел и привлечении виновных лиц уполномоченными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга к административной ответственности в указанный период.

Таким образом апелляция инстанция согласилась с доводами о том, что само по себе рассмотрение Инспекцией дел об административных правонарушениях в указанный период не может рассматриваться как процессуальное нарушение, влекущее отмену постановления о привлечении к административной ответственности, поскольку Общество было надлежащим образом извещено о дате и времени рассмотрения дела.

7. В 2020 году Тринадцатый арбитражный апелляционный суд поддержал правовую позицию Инспекции по вопросу доказывания грубых нарушений лицензионных требований в действиях управляющей организации, выразившихся в наличии 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.

В частности, при оспаривании постановления о привлечении управляющей организации к административной ответственности по части 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ суд первой инстанции отклонил представленные Инспекцией акты сверки взаимных расчетов между управляющей и ресурсоснабжающими организациями как ненадлежащее доказательство, подтверждающее наличие признаваемой задолженности на момент проведения проверки Инспекцией.

Апелляционная инстанция отменила решение суда и признала постановление Инспекции законным. Суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что акты-сверки взаимных расчетов, отвечают требованиям относимости и допустимости доказательств. В актах сверки содержатся ссылки на первичные документы бухгалтерского учета (номера платежных поручений), основания возникновения задолженности (номера договоров), указана дата подписания актов. Ввиду того, что управляющей организацией при проведении проверки не

представлено доказательств, опровергающих полученную Инспекцией информацию, суд пришел к выводу о наличии в действиях лицензиата состава вменяемого административного правонарушения.