

УТВЕРЖДЕН
приказом государственной
жилищной инспекции
Нижегородской области
от 10.03.2026 №15-17/26П/од

Доклад
по итогам обобщения правоприменительной практики
по осуществлению государственной жилищной инспекцией
Нижегородской области
регионального государственного
лицензионного контроля за осуществлением
предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами
в 2025 году

Содержание:

1.	Общие положения.....	3
2.	Обеспечение единообразных подходов к применению государственной жилищной инспекцией Нижегородской области и ее должностными лицами лицензионных требований, законодательства Российской Федерации о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.....	5
3.	Профилактика нарушений лицензионных требований.....	6
4.	Осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и его результаты.....	7
5.	Работа с обращениями.....	8
6.	Судебная практика.....	8
7.	Типичные нарушения лицензионных требований, выявленные по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий.....	11
8.	Предложения об актуализации лицензионных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	13

Настоящий доклад подготовлен государственной жилищной инспекцией Нижегородской области (далее – Госжилинспекция) по итогам обобщения правоприменительной практики путем сбора и анализа данных о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и их результатах, а также анализа обращений, поступивших в Госжилинспекцию, в целях профилактики нарушений лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с Программой профилактики на территории Нижегородской области рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям на 2025 год, утвержденной приказом Госжилинспекции от 16 декабря 2024 г. № 515-181/24П/од (далее – Программа профилактики).

1. Общие положения

Госжилинспекция осуществляет свою деятельность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации в рамках полномочий, определенных Положением о государственной жилищной инспекции Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 29 ноября 2013 г. № 885.

В соответствии с указанным Положением Госжилинспекция осуществляет на территории Нижегородской области:

- региональный государственный жилищный надзор;
- лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, включая в себя осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензионный контроль);
- государственный контроль (надзор) за соблюдением специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности.

Основными задачами Госжилинспекции являются:

- предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда;
- предупреждение, выявление и пресечение нарушений специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности

жилищного фонда независимо от его формы собственности в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

– предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами исполнительной власти Нижегородской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его формы собственности;

– предупреждение, выявление и пресечение нарушений лицензионных требований.

При осуществлении лицензионного контроля Госжилинспекция руководствуется:

– Конституцией Российской Федерации;

– Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

– Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ);

– Федеральным законом от 4 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

– Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ);

– Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 247-ФЗ);

– Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Положение № 1110);

– Приказом Министра России от 30 декабря 2020 г. № 912/пр «Об утверждении перечня нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного жилищного надзора, лицензионного контроля за деятельностью юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами»;

– Приказом Минэкономразвития России от 31 марта 2021 г. № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»;

– Положением о государственной жилищной инспекции Нижегородской области, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 29 ноября 2013 г. № 885;

– Постановлением Правительства Нижегородской области от 28 февраля 2022 г. № 126 «О региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Нижегородской области» (далее – Положение № 126).

Обобщение правоприменительной практики осуществляется ежегодно должностными лицами Госжилинспекции в целях решения следующих задач:

- обеспечение единообразных подходов к применению контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами обязательных (лицензионных) требований, законодательства Российской Федерации о региональном государственном контроле (надзоре);
- выявление типичных нарушений обязательных (лицензионных) требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- подготовка предложений об актуализации обязательных (лицензионных) требований;
- подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о региональном государственном контроле (надзоре).

2. Обеспечение единообразных подходов к применению государственной жилищной инспекцией Нижегородской области и ее должностными лицами обязательных (лицензионных) требований, законодательства Российской Федерации о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

При осуществлении лицензионного контроля Госжилинспекция реализует свои полномочия исходя из принципов государственного контроля (надзора), сформулированных в главе второй Федерального закона № 248-ФЗ:

- законности и обоснованности действий и решений контрольного (надзорного) органа и его должностных лиц;
- стимулирования добросовестного соблюдения контролируруемыми лицами обязательных требований;
- соразмерности вмешательства контрольного (надзорного) органа в деятельность контролируемых лиц;
- охраны прав и законных интересов, уважение достоинства личности, деловой репутации контролируемых лиц;
- недопустимости злоупотребления правом контрольным (надзорным) органом и его должностными лицами, а также гражданами и организациями при обращении в контрольный (надзорный) орган;
- соблюдения должностными лицами контрольного (надзорного) органа коммерческой, служебной или иной охраняемой законом тайны при осуществлении лицензионного контроля;
- открытости и доступности информации об организации и осуществлении лицензионного контроля;
- оперативности при осуществлении лицензионного контроля.

Единообразие применения обязательных требований Госжилинспекцией и ее должностными лицами основано на открытости деятельности Госжилинспекции, размещении на ее официальном сайте перечня нормативных правовых актов с

указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках лицензионного контроля, в соответствии с требованиями части 5 статьи 8 Федерального закона № 247-ФЗ, пункта 3 части 3 статьи 46 Федерального закона 248-ФЗ.

Решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий подготавливаются должностными лицами Госжилинспекции в соответствии с утвержденными приказом Госжилинспекции формами. В решениях указываются основания и предмет контрольного (надзорного) мероприятия, объект контроля, а также осуществляемые в ходе контрольного (надзорного) мероприятия контрольные (надзорные) действия.

Стимулирование добросовестного поведения контролируемых лиц обеспечивается отнесением объектов лицензионного контроля к категориям риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Проведение Госжилинспекцией профилактических мероприятий направлено на снижение риска причинения вреда (ущерба) и является приоритетной по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий деятельностью.

Фактов поступления в Госжилинспекцию жалоб от контролируемых лиц на нарушения их прав, злоупотребления правом, разглашение сведений, составляющих коммерческую, служебную или иную охраняемую законом тайну, в отчетном периоде не зафиксировано.

3. Профилактика нарушений лицензионных требований

В соответствии с Положением № 126 Госжилинспекция при осуществлении лицензионного контроля осуществляет следующие профилактические мероприятия:

- информирование;
- обобщение правоприменительной практики;
- объявление предостережения;
- консультирование;
- профилактический визит.

В 2025 году в рамках проведения профилактики нарушений лицензионных требований Госжилинспекцией при осуществлении лицензионного контроля объявлено **1880** предостережений, проведено **18** профилактических визитов.

Также в целях консультирования контролируемых лиц Госжилинспекцией в отчетный период была проведена **361** встреча (совещание).

В целях информирования контролируемых и иных заинтересованных лиц на официальном сайте Госжилинспекции, а также на официальном сайте Правительства Нижегородской области и в средствах массовой информации было опубликовано **711** пресс-релизов, посвященных проблематике правоприменения жилищного законодательства, а также новеллам законодательного регулирования правоотношений в жилищно-коммунальной сфере и практике его применения.

4. Осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и его результаты

В 2025 году Госжилинспекцией при осуществлении лицензионного контроля плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводились.

Внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, предусматривающие взаимодействие с контролируруемыми лицами, проводились в 2025 году по основаниям, предусмотренным пунктами 1 (с учетом положений пунктов 1 и 5 части 1, а также пункта 3 части 2 статьи 60 Федерального закона № 248-ФЗ), 4 и 5 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ.

Если внеплановое контрольное (надзорное) мероприятие могло быть проведено только после согласования с органами прокуратуры, указанное мероприятие проводилось после такого согласования, которое осуществлялось в порядке, предусмотренном частями 5 – 12 статьи 66 Федерального закона № 248-ФЗ.

Предписания по итогам проведения контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемым лицом в 2025 году не выдавались.

В 2025 году в рамках лицензионного контроля Госжилинспекцией проводились внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия в установленные Федеральным законом № 248-ФЗ сроки:

- с взаимодействием с контролируемым лицом:

- а) инспекционный визит;
- б) документарная проверка;
- в) выездная проверка.

- без взаимодействия с контролируемым лицом:

- а) наблюдение за соблюдением обязательных требований;
- б) выездное обследование.

Сроки проведения контрольных (надзорных) мероприятий в 2025 году Госжилинспекцией были соблюдены. Нарушений части 1 статьи 11 Федерального закона № 248-ФЗ, которой предусматривается недопущение увеличения сроков, не выявлено.

Основные количественные показатели лицензионного контроля

Наименование	Количество
Общее количество проведенных контрольных (надзорных) мероприятий	1197
из них:	
- инспекционных визитов	577
- выездных проверок	70
- документарных проверок	254
- выездных обследований	296

По результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий с взаимодействием с контролируемыми лицами в рамках лицензионного контроля Госжилинспекцией было выдано **744** предписания об устранении выявленных нарушений лицензионных требований.

В связи с нарушениями контролируруемыми лицами лицензионных требований Госжилинспекцией было вынесено **527** постановлений по делам об административных правонарушениях, предусмотренных частями 2 и 3 статьи 14.1.3 и частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ.

5. Работа с обращениями

В 2025 году в Госжилинспекцию поступило **48715** обращений по следующим вопросам:

- содержание общего имущества многоквартирных домов;
- качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;
- оплата жилищно-коммунальных услуг;
- иные вопросы (перепланировка, раскрытие информации о деятельности контролируемых лиц и др.).

Все поступившие обращения были рассмотрены Госжилинспекцией в установленный действующим законодательством срок.

6. Судебная практика

В силу части 2 статьи 39 Федерального закона № 248-ФЗ судебное обжалование решений контрольного (надзорного) органа, действий (бездействия) его должностных лиц возможно только после их досудебного обжалования, за исключением случаев обжалования в суд решений, действий (бездействия) гражданами, не осуществляющими предпринимательской деятельности.

Частью 1 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ установлено, что жалоба на решения контрольных (надзорных) органов, действия (бездействие) их должностных лиц, принятые в ходе осуществления государственного контроля (надзора), подается контролируемым лицом в уполномоченный на рассмотрение жалобы орган, определяемый в соответствии с частью 2 статьи 40 Федерального закона № 248-ФЗ (в Госжилинспекции это руководитель Госжилинспекции, первый заместитель руководителя Госжилинспекции и заместители руководителя Госжилинспекции), в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг и (или) региональных порталов государственных и муниципальных услуг. При подаче жалобы гражданином она должна быть подписана простой электронной подписью либо усиленной квалифицированной электронной подписью. При подаче жалобы организацией она должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью.

В 2025 году от контролируемых лиц, в отношении которых Госжилинспекция осуществляет лицензионный контроль, в рамках досудебного обжалования поступило **42 жалобы** на предписания об устранении выявленных нарушений лицензионных требований, которые были рассмотрены Госжилинспекцией в порядке и сроки, установленные главой 9 Федерального закона № 248-ФЗ. Нарушений статьи 43 Федерального закона № 248-ФЗ не выявлено.

Основными категориями процессуальных споров, в которых Госжилинспекция в течение 2025 года принимала участие, стали:

- обжалование предписаний Госжилинспекции об устранении выявленных нарушений лицензионных требований;

- обжалование постановлений Госжилинспекции по делам об административных правонарушениях;
- признание действий (бездействия) Госжилинспекции и ее должностных лиц незаконными;
- обращение Госжилинспекции в суд с заявлениями в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращениям;
- обращение Госжилинспекции в суд с заявлениями о понуждении к исполнению предписаний.

В 2025 году с участием Госжилинспекции в Арбитражном суде Нижегородской области было рассмотрено **43** дела, в судах общей юрисдикции Нижегородской области **31** дело, сотрудниками правового отдела Госжилинспекции принято участие в **162** судебных заседаниях арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

При этом Госжилинспекция обратилась с **148** исковыми заявлениями об обязанности исполнить предписания об устранении выявленных нарушений лицензионных требований и в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

В целом в 2025 году по вопросу нарушения лицензионных требований сложилась следующая судебная практика.

Дело № А43-14550/2025.

Арбитражным судом Нижегородской области по указанному делу отказано в удовлетворении заявленных требований ООО «УК Чистый берег» о признании недействительным предписания Госжилинспекции от 31 марта 2025 г. № 515-15-56/2025, обязывающего общество произвести перерасчет размера платы за содержание жилых помещений в многоквартирном доме, который был в одностороннем порядке увеличен управляющей компанией в связи с внесением изменений в налоговое законодательство с 1 января 2025 г.

По мнению общества, оспариваемое предписание выдано незаконно, поскольку увеличение платы за содержание жилых помещений было вызвано вступлением в силу Федерального закона от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 176-ФЗ) и возложением на общество с 1 января 2025 г. обязанности плательщика НДС, который при реализации услуг дополнительно к цене реализуемых услуг обязан предъявить к оплате покупателю таких услуг соответствующую сумму НДС.

Указанное исполнение публично-правовой обязанности по уплате налогов и сборов не является односторонним изменением гражданско-правовых обязательств в рамках договоров управления и не ставится в зависимость от волеизъявления сторон договора управления, то есть не входит в компетенцию общего собрания собственников помещений.

Следовательно, проведение общего собрания собственников по вопросу увеличения размера платы на сумму НДС, начисляемую управляющей компанией в силу норм налогового законодательства, не требуется, поскольку общее собрание

собственников помещений не имеет полномочий на принятие решений по вопросам налогового администрирования.

Также, поскольку жилищное законодательство не регулирует вопросы налогового администрирования (публично-правовые отношения), изменение условий налогового регулирования не требует безусловного изменения частноправовых отношений и (или) соответствующего одобрения (подтверждения) второй стороной договора управления.

Суд, отказывая ООО «УК Чистый берег» в удовлетворении требования, основываясь на анализе норм ЖК РФ, которыми четко определено, что установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и увеличение ее размера принимается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отдельно либо при утверждении договора. В отсутствие такого решения размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

При этом внесение соответствующих изменений в налоговое законодательство не изменяет порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения, который в соответствии с действующим жилищным законодательством может быть изменен только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если в договоре управления нет прямого указания на то, что он может быть изменен управляющей организацией в одностороннем порядке, например, в связи с увеличением размера налоговой ставки.

На основании изложенного, суд пришел к выводу о том, что управляющая организация не вправе была в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом.

Довод ООО «УК Чистый берег» о том, что увеличение платы произведено в связи со вступлением в силу Федерального закона № 176-ФЗ и возложением на общество с 1 января 2025 г. обязанности плательщика НДС, суд признал несостоятельным, поскольку дополнения в статью 145 Налогового кодекса Российской Федерации, внесённые Федеральным законом № 176-ФЗ, вступили в силу 12 июля 2024 г.

Доказательств принятия обществом мер, направленных на приведении порядка формирования платы за содержание жилого помещения в соответствие с действующим законодательством, либо наличия объективных причин, препятствующих проведению общего собрания собственников помещений до 1 января 2025 г., в материалы дела представлено не было.

На основании изложенного, суд пришел к выводу о том, что выданное Госжилинспекцией ООО «УК Чистый берег» предписание соответствует действующему законодательству и не нарушает его права и законные интересы.

Указанное решение Арбитражного суда Нижегородской области было оставлено без изменения судом апелляционной инстанции.

Дело № А43-1330/2025.

Арбитражным судом Нижегородской области по указанному делу постановление Госжилинспекции по делу об административном правонарушении,

предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, от 18 июля 2024 г. № 515-15-97/2024, вынесенное в отношении ООО «УК Агроспецтех» в связи с применением обществом утвержденного администрацией г. Нижнего Новгорода размера платы за содержание жилого помещения, как для многоквартирных домов «со всеми видами благоустройства, с лифтами и мусоропроводами», несмотря на то, что мусоропровод в спорном многоквартирном доме заварен, признано законным и обоснованным.

В удовлетворении требований общества об отмене указанного постановления судом отказано.

Суд, отказывая ООО «УК Агроспецтех» в удовлетворении требования, указал, что у общества отсутствуют правовые основания для применения размера платы, включающего плату за неоказываемые обществом услуги по содержанию мусоропроводов.

Довод ООО «УК Агроспецтех» о фактическом взимании в составе платы вместо содержания мусоропроводов стоимости услуг по обслуживанию системы дымоудаления суд признал необоснованным, поскольку из содержания постановлений администрации г. Нижнего Новгорода от 31 января 2022 г. № 368, от 11 января 2023 г. № 58 и от 23 апреля 2024 г. № 2659 следует, что утвержденные ими размеры платы за содержание жилого помещения установлены для совокупности оказываемых услуг.

При этом пунктом 2 Приложений № 3 к указанным постановлениям предусмотрено, что в случае неоказания отдельных видов услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме размер платы уменьшается на величину стоимости неоказанной услуги (работы) в соответствии с действующим законодательством.

Доказательств принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о применении спорного размера платы к находящемуся в управлении у ООО «УК Агроспецтех» дому, не оснащенного мусоропроводом, обществом не представлено.

Вышеназванные обстоятельства свидетельствуют о наличии события административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, и виновности заявителя в его совершении.

Указанное решение Арбитражного суда Нижегородской области было оставлено без изменения судом апелляционной инстанции.

7. Типичные нарушения лицензионных требований, выявленные по результатам проведения контрольных (надзорных) мероприятий.

В результате обобщения и анализа правоприменительной практики по осуществлению лицензионного контроля за 2025 год Госжилинспекцией выявлены наиболее часто нарушаемые контролируруемыми лицами нормативные правовые акты:

- постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в

многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

– постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

– постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

– постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

– постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Типичными нарушениями лицензионных требований стали:

– нарушения при начислении платы за коммунальные услуги центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, по обращению с твердыми коммунальными отходами;

– нарушения при начислении платы за содержание жилого помещения;

– нарушения при изменении размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

– включение в состав платы за содержание жилого помещения работ, не утвержденных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

– неудовлетворительное состояние входов и лестничных клеток, разрушение козырьков подъездов, захламление лестничных клеток и нарушение периодичности уборки, разрушение штукатурного и окрасочного слоя стен и потолков лестничных клеток;

– неудовлетворительное состояние подвалов: подтопление подвальных помещений, отсутствие освещения, захламленность подвальных помещений, отсутствие запирающих устройств на входах в подвалы и технические подполья;

– неудовлетворительное состояние кровли и чердачных помещений: наличие наледи и сосулек на кровле, протечки кровли, отсутствие гидроизоляции, захламление поверхности кровли и чердаков, отсутствие запирающих устройств на входах в чердачные помещения;

– нарушения при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период: нарушение теплового контура, отсутствие остекления, нарушение его целостности, разрушение межпанельных швов, нарушение

целостности фасадов многоквартирных домов, отсутствие запирающих устройств (доводчиков, пружин) на входных дверях, отсутствие теплоизоляции трубопроводов, отсутствие гидроизоляции фундаментов, стен подвалов и цоколя;

- отсутствие общедомовых приборов учета;
- неисправность электрооборудования в местах общего пользования, нарушение целостности фасадов многоквартирных домов и их отмостки;
- нарушения работы дымовых и вентиляционных каналов;
- ненадлежащее состояние трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- нарушения лицензиатом требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания, в частности: нарушение сроков рассмотрения заявок и устранения повреждений, отсутствие журнала заявок, отсутствие необходимого оборудования для возможности обеспечения своевременной ликвидации аварийных повреждений.

8. Предложения об актуализации лицензионных требований и внесении изменений в законодательство Российской Федерации о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

В целях актуализации и совершенствования законодательства Российской Федерации о лицензионном контроле Госжилинспекцией выявлен ряд пробелов законодательного регулирования, в связи с чем предлагаются следующие изменения.

Так, в качестве вопроса, требующего законодательного урегулирования, Госжилинспекцией отмечено отсутствие единообразного подхода при осуществлении регионального государственного контроля (надзора) в отношении лиц, управляющих многоквартирными домами на основании части 3 статьи 200 ЖК РФ.

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13.19.2 КоАП РФ, образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Согласно части 1.3 статьи 161 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением ряда случаев, в том числе предусмотренного частью 3 статьи 200 ЖК РФ.

В силу части 6 статьи 198 ЖК РФ исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 ЖК РФ.

Частью 3 статьи 200 ЖК РФ предусмотрено, что лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии

в соответствии со статьей 199 ЖК РФ обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, указанным в части 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ;

4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Положения части 3 статьи 200 ЖК РФ направлены на защиту прав граждан (потребителей), обеспечение безопасности эксплуатации многоквартирных домов, закрепляют непрерывность осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, обслуживанию их и оказанию (предоставлению) коммунальных услуг (ресурсов), без чего невозможно создание безопасных условий реализации права на жилище, гарантированного статьей 40 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации.

Аналогичная правовая позиция отражена в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 18 апреля 2024 г. № 19-П «По делу о проверке конституционности части 10 статьи 162 и части 3 статьи 200 ЖК РФ в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Мир».

В данном судебном акте Конституционный Суд Российской Федерации указал следующее.

Возложение на управляющую организацию, своевременно предпринявшую установленные законом меры по прекращению договора управления многоквартирным домом и исключению сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, обязанности продолжать осуществлять в отношении этого дома управленческие функции и осуществлять оплату коммунальных ресурсов, поставленных в соответствующий дом в целях содержания общего имущества, обосновывается арбитражными судами тем, что до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у других лиц (в том числе при изменении способа управления таким домом) она не вправе уклониться от указанной деятельности в интересах обеспечения непрерывности деятельности по управлению многоквартирным домом и его обслуживанию, без которых невозможно создание безопасных условий реализации права на жилище, гарантированного статьей 40 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации.

Что касается части 10 статьи 162 ЖК РФ, то в отношении нее арбитражные суды полагают, что смысл данной нормы заключается в том, что до передачи управляющей организацией технической документации, иных связанных с многоквартирным домом документов, а также технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации и управления многоквартирным домом, новому субъекту управления таким домом (в том числе в случаях, если таковая не может быть осуществлена из-за того, что новый субъект управления не определен) она не вправе уклоняться от своих обязанностей по обслуживанию соответствующего дома и должна продолжать управлять им до того момента, когда новый субъект приступит к управлению.

Следовательно, возложение на управляющую многоквартирным домом организацию, не исполнившую требование по передаче технической документации, иных связанных с многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации такого дома и управления им, новому субъекту управления (поскольку таковой не определен), обязанности продолжать свою управленческую деятельность после прекращения договора управления многоквартирным домом и внесения сведений об этом в реестр лицензий субъекта Российской Федерации с сохранением за ней права на получение платы за осуществление указанной деятельности само по себе не лишено конституционной целесообразности, так как - при отсутствии какого-либо иного субъекта управления таким домом - объективно продиктовано целями непрерывного обеспечения безопасной эксплуатации многоквартирного дома и тем самым беспрепятственной (по крайней мере, в контексте администрирования соответствующим домом) реализации жилищных прав граждан.

Таким образом, поскольку жилищным законодательством на управляющую организацию возложена обязанность по управлению многоквартирным домом, исключенным из реестра лицензий, до возникновения обязательств по его управлению у иного лица, такая организация может являться объектом лицензионного контроля.

Вместе с тем анализ судебной практики в разных регионах Российской Федерации показывает, что единого подхода контрольных (надзорных) органов при осуществлении контроля (надзора) в отношении лиц, управляющих многоквартирными домами на основании части 3 статьи 200 ЖК РФ, не сложилось.

В связи с этим Госжилинспекция предлагает внести соответствующие изменения в статью 196 ЖК РФ, дополнив часть 2 указанной статьи положением о том, что предметом лицензионного контроля является в том числе соблюдение лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами на основании части 3 статьи 200 ЖК РФ, лицензионных требований.

Указанные предложения содержались в докладе по итогам обобщения правоприменительной практики по осуществлению Госжилинспекцией лицензионного контроля в 2024 году, однако они остаются актуальными и в настоящее время.
