



**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГРАЖДАНСКОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

« 01 » 03 2024 г.

№ 49/017

г. Пенза

**Об утверждении доклада о правоприменительной практике по
осуществлению регионального государственного лицензионного контроля за
осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами за 2023 год**

В соответствии с частью 4 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в российской Федерации» (с последующими изменениями), пунктом 38 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 (с последующими изменениями), пунктом 3.4 Положения о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Пензенской области от 30.12.2021 № 945-пП (с последующими изменениями),

приказываю:

1. Утвердить доклад о правоприменительной практике по осуществлению регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за 2023 год согласно приложению к настоящему приказу.
2. Отделу цифровизации программ и информационного обеспечения разместить настоящий приказ на официальном сайте Министерства жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» до 15.03.2024.
3. Управлению государственной жилищной инспекции направить доклад в адрес Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в течение двух рабочих дней со дня его размещения на

официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя Министра жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области Цесарева А.И.

Министр



М.А. Панюхин



Приложение
к приказу Министерства жилищно-
коммунального хозяйства и гражданской
защиты населения Пензенской области
01 03 2024 № 49/01

**Доклад о правоприменительной практике по осуществлению
регионального государственного контроля за осуществлением
предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными
домами за 2023 год**

1. Общие положения

Организация и осуществление регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами регулируются Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (с последующими изменениями) (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

В 2023 году региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - региональный государственный лицензионный контроль) осуществлялся с учетом особенностей, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (с последующими изменениями).

Основными задачами регионального государственного лицензионного контроля являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных и лицензионных требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), статьей 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» и Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 (с последующими изменениями).

Предметом регионального государственного лицензионного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии (далее - управляющие организации, контролируемые лица), лицензионных требований, установленных в соответствии со статьей 193 ЖК РФ.

Исполнительным органом Пензенской области, уполномоченным осуществлять региональный государственный лицензионный контроль, является Министерство жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области (далее - Министерство).

В соответствии с ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 247-ФЗ) охраняемые законом ценности - это жизнь и здоровье людей, нравственность, права и законные интересы граждан и организаций, сохранность животных, растений, окружающей среды и объектов культурного наследия, оборона страны и безопасность государства, а также иные охраняемые законом ценности.

Для защиты этих ценностей устанавливаются обязательные требования. Предупреждением, выявлением и пресечением их нарушений занимаются контрольные (надзорные) органы в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля (ч. 1 ст. 5 Федерального закона № 247-ФЗ, ч. 1 ст. 1 Федерального закона № 248-ФЗ)

Подконтрольными субъектами являются юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Лицензионные требования, соблюдение которых оценивается Министерством при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля, устанавливаются жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Постановлением Правительства Пензенской области от 30.12.2021 № 945-пП утверждено Положение о региональном государственном лицензионном контроле за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Настоящее Положение устанавливает порядок осуществления регионального государственного лицензионного контроля в соответствии со статьей 196 ЖК РФ, Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (с последующими изменениями).

2. Осуществление регионального государственного лицензионного контроля

2.1. Организация и проведение контрольных (надзорных мероприятий)

Всего на территории Пензенской области расположено 8474 многоквартирных домов, из них 3573 многоквартирных дома в г. Пензе.

На территории Пензенской области осуществляют свою деятельность по управлению многоквартирными домами 158 управляющих организаций, под управлением которых находятся 2617 МКД.

Министерством за 2023 год рассмотрено 5320 обращений граждан (АППГ – 4973).

В рамках регионального государственного лицензионного контроля:

- проведено внеплановых контрольных (надзорных) мероприятий - 311 (АППГ – 313);

- выдано предписаний об устранении нарушений - 162 (АППГ – 46);

- составлено протоколов об административных правонарушениях – 242 (АППГ – 129);

- наложено штрафов на сумму 4277 тыс. рублей (АППГ – 5422 тыс. рублей), поступило 1484,228 тыс. рублей (АППГ – 1261,77 тыс. рублей).

Наиболее типичные нарушения, выявленные в результате КНМ:

- нарушения правил содержания, эксплуатации и ремонта многоквартирных домов - 51%;

- нарушение порядка расчета платы и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - 11%;

- грубые нарушения – 8,6%;

- нарушение правил управления многоквартирными домами – 2,8%;

- неисполнение предписаний – 2,5%;

- прохождение отопительного периода - 2%;

- нарушение требований законодательства к раскрытию информации – 1%;

- некачественное предоставление коммунальных услуг – 1%;

- прочие нарушения – 20.1%.

В 2023 году по результатам контрольных (надзорных) мероприятий были выявлены 4 грубых нарушения лицензионных требований (нарушение требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания), выразившееся:

- в нарушении срока информирования собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме о планируемых сроках исполнения заявки;

- в нарушении срока локализации и устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем водоснабжения (водоотведения);

- в отсутствии ответа на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществления взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставления технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления.

Также в рамках осуществления регионального лицензионного контроля проведено 53 контрольных (надзорных) мероприятия без взаимодействия с контролируемыми лицами на предмет наличия у управляющих организаций,

подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающими организациями. В 2023 году составлено 19 протоколов об административных правонарушениях по факту грубых нарушений лицензионных требований, по результатам рассмотрения которых наложено административных штрафов на сумму 1150,0 тыс. руб., вынесено 4 предупреждения и 1 устное замечание.

В рамках реализации контрольных (надзорных) функций по проверке правильности начисления платы за жилищные и коммунальные услуги Министерством в 2023 году проведено 80 проверочных мероприятий в рамках регионального лицензионного контроля.

По результатам контрольных мероприятий было выдано 35 предписаний об устранении выявленных нарушений в рамках регионального лицензионного контроля и объявлено 206 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

По результатам контрольных мероприятий общая сумма пересчетов платы за жилищные и коммунальные услуги в рамках регионального лицензионного контроля в 2023 году составила 310,01 тыс. рублей.

Наиболее острой проблемой в 2023 году являлась завышенная плата за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В Министерство в 2023 году поступило 186 обращений по вопросам начисления управляющими организациями платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В ходе проверок Министерством было установлено, что применяемый управляющими организациями порядок начисления платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, не соответствует действующему законодательству.

По данному факту в адрес управляющих организаций были выданы предписания по перерасчету платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством.

По состоянию на отчетную дату предписания исполнены, перерасчет платы составил 205,5 тыс. руб.

В 2023 году Министерством по результатам предоставления государственной услуги по лицензированию:

- предоставлено 39 лицензий;
- прекращено действие 14 лицензий;
- внесены изменения в реестр лицензий (изменение юридического адреса лицензиата или наименования юридического лица) по 3 лицензиям;
- принято 707 решений по результатам рассмотрения заявлений о внесении изменений в реестр лицензий при изменении перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат;
- рассмотрено 70 заявлений о продлении срока действия лицензии по результатам рассмотрения, которых, по 24 заявлениям вынесен отказ в продлении лицензии. Основными причинами отказа послужили грубые

нарушения лицензионных требований о задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, а также ненадлежащее размещение информации о деятельности в ГИС ЖКХ.

Всего на территории Пензенской области по окончанию 2023 года 158 действующих лицензии.

№ п/п	Статья КоАП РФ	Рассмотрено протоколов об административных правонарушениях и постановлений о возбуждении административного производства, (Министерством и мировыми судьями)	Прекращено	Вынесено предупреждений	Устные замечания	Штраф/ Обязательные работы
1	ч.3 ст.14.1.3 КоАП РФ (Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований)	21	0	5	1	15
2	ч.1 ст.20.25 КоАП РФ (Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ)	2	0	0	0	2
3	ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ (Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований)	173	14	31	54	74
4	ч.2 ст.19.4.1 КоАП РФ (Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа государственного финансового контроля, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля, органа муниципального финансового контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 14.24, частью 9 статьи 15.29 и статьей 19.4.2 настоящего Кодекса, повлекшее	8	0	0	0	8

	невозможность проведения или завершения проверки)					
5	ч.2 ст. 13.19.2 КоАП РФ (Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства)	1	0	1	0	0
6	ч. 1 ст.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)	7	0	7	0	0
7	ч.24. ст. 19.5 КоАП РФ (Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный	1	0	0	0	1

жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных частью 24.1 настоящей статьи)					
---	--	--	--	--	--

Наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных и лицензионных требований в части соблюдения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда

Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения
Неудовлетворительное состояние крыш, состояние входов и лестничных клеток, разрушение козырьков подъездов, захламление лестничных клеток и нарушение периодичности уборки, разрушение штукатурного и окрасочного слоя стен и потолка лестничных клеток.	ЖК РФ, Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ, Постановление от 28.10.2014 № 1110, Постановление от 03.04.2013 № 290 Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление от 13.08.2006 № 491	Не качественное предоставлении услуг населению, увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ
Неудовлетворительное состояние подвалов: подтопление подвальных помещений, отсутствие освещения, захламленность подвальных помещений	ЖК РФ, Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ, Постановление от 28.10.2014 № 1110, Постановление от 03.04.2013 № 290, Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление от 13.08.2006 № 491	Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ.

Типовые и массовые грубые нарушения лицензионных требований

Описание нарушения	Нарушенный нормативный правовой акт	Последствия нарушения
Наличие 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: - задолженность за коммунальные услуги и за объем коммунальных ресурсов на содержание общего имущества	Подпункт 2 пункта 1 статьи 157.2 ЖК РФ, подпункт «д» пункта 4 (1) Постановления от 28.10.2014 № 1110	Часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет, наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000, либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет. Повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение 12 месяцев является основанием для прекращения действия лицензии (часть 5.2 статьи 198 ЖК Российской Федерации)
Нарушение лицензионных требований (нарушение требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания), выразившееся в нарушении установленного срока на ликвидацию засора внутридомовой инженерной системы водоотведения)	Подпункт «з» пункта 4 (1) Постановления от 28.10.2014 № 1110, Пункт 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416	Часть 3 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность, которая влечет наложение административного штрафа от 100 000 до 350 000, либо дисквалификацию должностного лица до 3 лет.

2.2. Проведение профилактических мероприятий

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Федерального закона № 248-ФЗ приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных)

мероприятий является проведение контрольными (надзорными) органами профилактических мероприятий.

Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля Министерством на 2023 год размещена на официальном сайте Министерства в сети «Интернет».

В целях управления рисками причинения вреда (ущерба) при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля провело категорирование объектов контроля, результаты которого размещены на официальном сайте Министерства в сети «Интернет».

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами регулируют положения Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

Административный регламент Министерства по предоставлению государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами утвержден приказом Министерства ЖКХ и ГЗН Пензенской области от 15.07.2022 № 38/ОД.

В 2022 году утверждена Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении регионального лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Пензенской области Министерством жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области на 2023 год.

В рамках проведения профилактических мероприятий:

- проведено 311 консультаций юридических лиц, даны разъяснения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного лицензионного контроля;
- объявлено 592 предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований;
- проведено 17 профилактических визитов;
- 25 раз проводилось информирование юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований.

В целях профилактики нарушений на официальном сайте ежемесячно публикуется информация о внесении изменений в реестр лицензий Пензенской области, позволяющая собственникам помещений своевременно получать сведения об изменении способа управления многоквартирными домами и (или) управляющей организации.

Снижение рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям может быть обеспечено за счет информированности о лицензионных требованиях и мотивации к добросовестному поведению юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан в сфере жилищных отношений.

3. Правоприменительная и судебная практика

1. Решением Арбитражного суда Пензенской области от 13.02.2023 по делу № А49-9930/2022 предписание Министерства об устранении нарушений обязательных требований, возлагающее на управляющую компанию обязанность провести ремонт запорного устройства на первом ответвлении от общедомового стояка системы холодного и горячего водоснабжения в санузле, расположенном в помещении № 42 многоквартирного дома, признанно законным и обоснованным.

2. Решениями Арбитражного суда Пензенской области от 31.07.2023 по делу № А49-4306/2023 от 01.08.2023 и по делу № А49-4435/2023 отменены решения Министерства об отказе в продлении срока действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Министерством было отказано лицензиатам в продлении срока действия лицензии в связи с несоответствием лицензиата лицензионному требованию, предусмотренному подпунктом «д» пункта 4(1) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и об осуществлении регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, в части наличия у лицензиата признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения, заключенному в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, независимо от факта последующей оплаты указанной задолженности лицензиатом.

Однако суд указал, что наличие судебных актов о взыскании задолженности и само наличие задолженности не является безусловным подтверждением совершения грубого нарушения лицензионного требования управляющей организацией.

3. Установление управляющей организацией платы за оказываемые услуги без соответствующего решения общего собрания собственников помещений МКД является незаконным (п. 8 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2022).

Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенной в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом. (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 07.07.2022 № 304-ЭС22-2862 по делу № А45-9834/2021), Определение Верховного Суда РФ от 11.04.2022 № 307-ЭС22-3417 по делу № А56-17416/2021).

4. Действующим законодательством предусмотрена безусловная обязанность управляющей организации выполнять работы, связанные с

содержанием и ремонтом общего имущества, входящие в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества, а в определенных случаях – незамедлительно.

Сам по себе факт возникновения недостатков вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщиком и наличия у него обязательств по устранению допущенных нарушений в течение гарантийного срока не устраняет установленные законодательством и договором управления обязанности управляющей организации по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии. (п. 30 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.06.2021)

5. Требования, изложенные в разделе VII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 и в п. 34 раздела VIII названных правил, предусматривающие предоставление управляющей организацией ответов на обращения в рамках осуществления взаимодействия такой организации с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, а также порядок и сроки предоставления управляющей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме различной информации об осуществлении названной организацией деятельности, не являются лицензионными.

В случае нарушения указанных требований управляющая организация может быть привлечена к административной ответственности по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ. (Ответ на вопрос № 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17.07.2019, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.10.2022 N Ф05-22232/2022 по делу N А40-19592/2022).

6. Управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией на основании договора управления (ст. 162 ЖК РФ). ЖК РФ, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила № 354), устанавливают порядок взаимодействия управляющей компании и собственников помещений, в том числе определяют законные обязанности собственников по отношению к управляющей компании (например, подп. «е» п. 34 Правил № 354 предусматривает, что потребитель обязан допускать представителей исполнителя в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

Соответственно, управляющая компания вправе требовать от собственников и нанимателей исполнения требований, носящих обязательный характер в соответствии с законом и являющихся условием предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме (п. 11 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2019), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019, Определение Пензенского областного суда от 13.03.2012 по делу № 33-599.).