



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

П Р И К А З

« 10 » 03 2023 г.

№ 23/07

г. Пенза

**Об утверждении доклада о правоприменительной практике по
осуществлению регионального государственного лицензионного контроля за
осуществлением предпринимательской деятельности по управлению
многоквартирными домами за 2022 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 2022 год согласно приложению данному приказу.

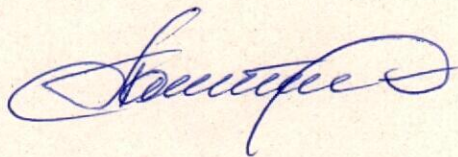
2. Отделу цифровизации программ и информационного обеспечения разместить настоящий приказ на официальном сайте Министерства жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» до 15.03.2023.

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

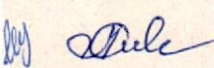
официальном сайте Министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

10 03 2023 № 23/07

**Доклад о правоприменительной практике по осуществлению
регионального государственного контроля за осуществлением
предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными
домами за 2022 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 2022 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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, 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 за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со статьей 196 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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)

На территории Пензенской области предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии осуществляют 173 управляющих организаций под управлением которых находятся 2748 МКД, из них 39 лицензиатов не имеют многоквартирные дома в управлении.

В 2022 году в адрес Министерства поступило 5403 обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации (АППГ-7506).

За 2022 году Министерством в рамках осуществления регионального государственного лицензионного контроля:

- проведено контрольных (надзорных) мероприятия (далее – КНМ) - 510 АППГ – 970), из них:

- внеплановых контрольных (надзорных) мероприятия со взаимодействием с юридическими лицами – 313;

- внеплановых контрольных (надзорных) мероприятия без взаимодействия с юридическими лицами – 197.

По результатам КНМ выдано предписаний об устранении нарушений – 46 (АППГ – 381);

- объявлено предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований – 661 (АППГ – 637);

- привлечены к административной ответственности должностные и юридические лица - 118 (АППГ – 69), из них за грубые нарушения лицензионных требований – 17 (АППГ- 7).

- наложено штрафов на сумму – 5422 тыс. руб. (АППГ- 2815 тыс. руб.).

Наиболее типичные нарушения, выявленные в результате контрольных (надзорных) мероприятий:

- нарушения правил содержания и ремонта многоквартирных домов - 39%;
- нарушение порядка расчета платы и внесения платы за жилищно-коммунальные услуги - 12%;
- нарушение требований законодательства о раскрытии информации - 3%;
- неисполнение предписаний – около 6 %;
- нарушение правил управления многоквартирными домами – 2 %;
- нарушения технической эксплуатации внутридомового газового оборудования - 10 %;
- прочие нарушения - 28%.

№ 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	20		5	3	12

	управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований)					
2	ч.1 ст.20.25 КоАП РФ (Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ)	11				11/2
3	ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ (Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований)	92	7 (из них 5 отменено судом)	41	2	42
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 невозможность проведения или завершения проверки)	1				1

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		1		
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)	1		1		
7	ч.24. ст. 19.5 КоАП РФ (Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере	4				4

	осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных частью 24.1 настоящей статьи)					
8	ч.4. ст. 9.16 КоАП РФ (Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах)	1		1		
	ст.7.23 КоАП РФ (Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами)	1	1			

Наиболее часто встречающие 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, захламливание лестничных клеток и нарушение периодичности уборки, разрушение штукатурного и окрасочного слоя стен и потолка лестничных клеток.	ЖК Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290 Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 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 Российской Федерации, Федеральный закон № 261-ФЗ, Постановление № 1110, Постановление № 290, Постановление Госстроя РФ № 170, Постановление № 491	Увеличение количества обращений граждан, увеличение количества КНМ. Привлечение к административной ответственности по статье 14.1.3 КоАП РФ.

Типовые и массовые грубые нарушений 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	Подпункт 2 пункта 1 статьи 157.2 ЖК Российской Федерации, подпункт «д» пункта 4 (1) Постановления № 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.

коммунальные услуги и за объем коммунальных ресурсов на содержание общего имущества		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 № 1110, Пункт 13 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"	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.

В 2022 году по результатам контрольных (надзорных) мероприятий были выявлены 3 грубых нарушения лицензионных требований (нарушение требований к осуществлению аварийно-диспетчерского обслуживания), выразившееся в нарушении установленного срока на ликвидацию засора внутридомовой инженерной системы водоотведения).

Также, в 2022 году по результатам контрольных (надзорных) мероприятий были выявлены 14 грубых нарушений лицензионных требований (нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 3 Положения, 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).

В 2022 году по обращению ресурсоснабжающих организаций Пензенской области (ООО «ТНС энерго Пенза», ПАО «Т Плюс», ООО «Горводоканал») Министерством в рамках контрольных мероприятий без взаимодействия были проведены на предмет наличия у управляющих организаций, подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающими организациями в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договорам ресурсоснабжения. Установлено, что у 21 управляющей организации имеется задолженность за поставленные коммунальные ресурсы перед ресурсоснабжающими организациями.

Согласно ч. 3.1 ст. 28.1 КоАП РФ дело об административном правонарушении, выражающемся в несоблюдении обязательных требований, оценка соблюдения которых является предметом государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при наличии одного из предусмотренных п.

п. 1 - 3 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводов к возбуждению дела может быть возбуждено только после проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом, проверки, совершения контрольного (надзорного) действия в рамках постоянного государственного контроля (надзора), постоянного рейда и оформления их результатов, за исключением случаев, предусмотренных ч. 3.2 - 3.4 ст. 28.1 и ст. 28.6 КоАП РФ.

Поскольку в 2022 было введено ограничение в части проверок, а также возбуждения должностными лицами контрольных органов дел об административных правонарушениях Министерством 21 управляющей организации объявлены предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований (в части наличия задолженности за коммунальные ресурсы).

В 2022 году Министерством по результатам предоставления государственной услуги по лицензированию:

- предоставлено 13 лицензии;
- прекращено действие 6 лицензии;
- внесены изменения в реестр лицензий (изменение юридического адреса лицензиата) по 9 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 39 заявлений о продлении срока действия лицензии по результатам рассмотрения которых по 28 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.

Вместе с тем, Правительством Российской Федерации срок действия всех лицензий, выданных до 2018 года продлен до 01.06.2023.

По решению лицензионной комиссии Пензенской области Министерством в Арбитражный суд Пензенской области направлены 3 заявления об аннулировании лицензий (ЖЭМУП № 7; ООО «МУП Первомайского района»; ООО «ЖЭК «Центральная»). По всем 3 заявлениям исковые требования удовлетворены, лицензии аннулированы.

Всего на территории Пензенской области по окончании 2022 года 173 действующих лицензии. За весь период лицензирования выдано 256 лицензий; действие 38 лицензий прекращено; аннулировано 51 лицензия.

В рамках реализации контрольных (надзорных) функций по проверке правильности начисления платы за жилищные и коммунальные услуги Министерством в 2022 году проведено 36 проверочных мероприятия в рамках лицензионного контроля.

По результатам контрольных мероприятий было выдано 9 предписаний об устранении выявленных нарушений в рамках лицензионного контроля и объявлено 98 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

По результатам контрольных мероприятий общая сумма пересчетов платы за жилищные и коммунальные услуги в 2022 году составила 1311,1 тыс. рублей.

Наиболее острой проблемой в 2022 году являлась завышенная плата за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В Министерство в 2022 году поступило 103 обращения 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 объявлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований в части начисления платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, и о приведении расчетов в соответствии с действующим законодательством.

По состоянию на отчетную дату объявленные предостережения и предписания исполнены, перерасчет платы составил 1100,0 тыс. руб.

Следует отметить, что с 01.09.2022 вступило в законную силу постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее - Постановление №92).

Теперь Постановлением №92 установлен порядок оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также порядок перерасчета такой платы.

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 2022 год размещена на официальном сайте Министерства в сети «Интернет».

В целях управления рисками причинения вреда (ущерба) при осуществлении регионального 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 жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области 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 Министерством были проведены следующие мероприятия:

- актуализация перечня нормативно-правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля и его размещение на официальном сайте Управления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- проведено 749 консультаций юридических лиц, даны разъяснения по вопросам, связанным с организацией и осуществлением регионального государственного лицензионного контроля;
- объявлено 661 предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований;
- проведены 17 совещаний, семинаров с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями по вопросам соблюдения обязательных требований жилищного законодательства;
- проведено 12 профилактических визитов;
- 34 раза проводилось информирование юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований;
- осуществлялось наблюдение за соблюдением обязательных требований, посредством анализа информации о деятельности либо действиях юридического лица и индивидуального предпринимателя, в части соблюдения сроков предоставления документов для подтверждения класса энергетической эффективности многоквартирного дома, в соответствии с пункту 8 Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденных приказом Минстроя России от 6 июня 2016 г. № 399/пр;
- на официальном сайте Министерства размещены результаты контрольно-надзорных мероприятий за 2021 год с указанием наиболее часто встречающихся правонарушений обязательных требований и рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в целях недопущения таких нарушений в будущем;
- 2 раза проводились публичные обсуждения правоприменительной практики;
- на официальном сайте Министерства размещено Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении регионального государственного лицензионного контроля.

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. 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).

2. 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).

3. Лицензионными требованиями, административная ответственность за нарушение которых установлена частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, является оказание всех услуг и (или) выполнение работ по управлению многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме управляющей организацией, что предполагает и соблюдение Правил № 170 (пункт 29 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017) (утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017).

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 от 16.02.2022 № 4 (2021)).

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.).