



**ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА  
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Чехова, д. 5, г. Ярославль, ГСП, 150054, телефон/факс (4852) 78 56 52

**ОБЗОР ПРАКТИКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ  
ДЕПАРТАМЕНТОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА  
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2021 ГОД**

**Несоответствие общества лицензионному требованию, установленному пунктом 1.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, а именно наименование общества обладает сходством до степени смешения с наименованием право на фирменное наименование которого возникло ранее.**

По правилам пункта 1.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) к лицензионным требованиям относится отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее.

Данная норма права введена Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 11.01.2018.

В целях контроля соблюдения условий пункта 1.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ департаментом государственного жилищного надзора Ярославской области (далее - департамент) проведена оценка наименований управляющих компаний, в отношении которых поступило обращение в адрес департамента, согласно сведениям из учредительных документов и выписок из ЕГРЮЛ, в ходе которой установлено, что наименование одной организации обладает сходством до степени смешения с наименованием другого общества по смысловым и звуковым признакам.

По результатам выявленного несоответствия общества лицензионному требованию, установленному пунктом 1.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ департаментом выдано предписание об устранении выявленных нарушений путем внесения изменений в учредительные документы в части смены наименования. Управляющая компания предписание не исполнило.

По результатам рассмотрения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 24 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП

РФ), в связи с неисполнением управляющей организацией оспариваемого предписания, мировым судьей судебного участка № 3 Переславского судебного района Ярославской области привлечено к административной ответственности с назначением наказания в виде административного штрафа в размере 100000 руб. (дело № 5-509/2021).

Кроме того, постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции остановлено без изменений решение арбитражного суда Ярославской области об отказе в признании незаконным предписания департамента (дело № А82-7101/2021).

**Управляющая организация, ранее осуществляющая управление МКД, обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким МКД документы вновь избранной управляющей организации в течение трех рабочих дней с даты внесения изменений в реестр лицензий.**

Собственниками помещений в МКД выбрана новая управляющая организация для управления МКД.

Согласно требованиям части 1 статьи 200 ЖК РФ лицензиат в случае исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном в статье 198 ЖК РФ, обязан передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким МКД документы в течение трех рабочих дней со дня наступления событий, предусмотренных в части 3 статьи 200 ЖК РФ.

Прежняя управляющая организация передала новой управляющей организации техническую документацию на МКД на два месяца позже установленного срока.

Указанное нарушение относится к грубым нарушениям лицензионных требований, установленных подпунктом «е» пункта 4(1) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 28.10.2014 № 1110, в связи с чем департаментом вынесено постановление о привлечении директора управляющей организации к административной ответственности по части 3 статьи 14.1.3. КоАП РФ, в виде назначения административного штрафа.

Решением Кировского районного суда г. Ярославля постановление департамента оставлено без изменения (дело № 12-907/2021).

**По вопросу безопасной эксплуатации внутридомового газового оборудования, за содержание которого отвечают управляющие организации.**

Согласно пункту 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее – Правила № 491), в состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети

газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

Таким образом, за содержание внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО), расположенного, в том числе, в жилых помещениях многоквартирных домов, ответственность несет управляющая организация, в связи чем в случае непроведения технического обслуживания ВДГО в части жилых помещений многоквартирных домов управляющие организации привлекаются к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Однако многие управляющие организации полагают, что за непроведение осмотров общего имущества (внутридомового газового оборудования), расположенного в жилых помещениях многоквартирных домов, ответственность несут собственники таких помещений, которые не обеспечили доступ в свои жилые помещения для проведения технического обслуживания ВДГО.

Так, например, АО «Управдом Заволжского района г. Ярославля» обратилось в Арбитражный суд Ярославской области с исковым заявлением об обжаловании постановления департамента о назначении административного правонарушениями с доводами о том, что не является субъектом вмененного административного правонарушения.

В тоже время из Постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 15.04.2021 № 02АП-1613/2021 по делу № А82-19255/2020 следует, что указанные доводы управляющей организации несостоятельны, в связи с чем были отклонены судом как основанные на ошибочном толковании норм права. Состав административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, в деянии АО "Управдом Заволжского района", признан судом доказанным.

Аналогичная позиция изложена также и в Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 29.07.2021 № Ф01-3475/2021 по делу № А82-19255/2020 и Определении Верховного Суда РФ от 01.11.2021 № 301-ЭС21-19853 по делу № А82-19255/2020.

Согласно позиции суда в целях определения периодичности выполнения работ по техническому обслуживанию ВДГО существенное значение имеют условия заключенного со специализированной организацией договора на техническое обслуживание ВДГО и должны быть учтены положения п. 46 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410, согласно которому конкретные дата и время выполнения указанных работ в конкретном многоквартирном доме (помещении многоквартирного дома) и домовладении планируются исполнителями путем составления соответствующих графиков

**Начисление платы за коммунальную услугу по жилому помещению, оборудованному соответствующим индивидуальным прибором учета коммунального ресурса, при непредставлении потребителем показаний такого прибора учета за расчетный период в установленные сроки**

Акционерное общество «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» обратилось в Арбитражный суд Ярославской области к департаменту о признании недействительным предписания от 09.02.2021 № 103-07-3/21-1 с требованием о начислении платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению в соответствии с пунктом 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила № 354). Постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 29.12.2021 по делу № А82-2875/2021 предписание департамента признано законным.

Частью 1 статьи 157 ЖК РФ определено, что размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Аналогичное положение содержится в пункте 42 Правил № 354.

Указанное положение ЖК РФ устанавливает обязанность потребителя по оплате за коммунальную

услугу только фактически потребленного объема такой услуги.

В соответствии с подпунктом «и» пункта 33 Правил № 354 потребитель коммунальной услуги (далее - потребитель) имеет право требовать от исполнителя данной услуги (далее - исполнитель) осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

При этом согласно подпункту «ж» пункта 31 Правил № 354 исполнитель обязан принимать от потребителей показания приборов учета и использовать показания, полученные не позднее 25-го числа расчетного месяца, при расчете размера платы за коммунальную услугу за тот расчетный период, за который были сняты показания.

Таким образом, если прибор учета исправный, срок поверки не истек, то его показания подлежат применению при расчете размера платы за потребленную коммунальную услугу.

В пункте 61 Правил № 354 определено, что, если в ходе проводимой исполнителем проверки достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуального прибора учета и (или) проверки его состояния исполнителем будет установлено, что прибор учета находится в исправном состоянии, в том числе пломбы на нем не повреждены, но имеются расхождения между показаниями проверяемого прибора учета, распределителей и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен потребителем исполнителю и использован исполнителем при расчете размера платы за коммунальную услугу за предшествующий проверке расчетный период, то исполнитель обязан произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направить потребителю в сроки, установленные для оплаты коммунальных услуг за расчетный период, в котором исполнителем была проведена проверка, требование о внесении доначисленной платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги либо уведомление о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

Перерасчет размера платы за коммунальную услугу должен быть произведен исходя из снятых исполнителем в ходе проверки показаний проверяемого прибора учета.

**Начисление платы за коммунальную услугу по**

В многоквартирном доме, который оборудован общедомовым прибором учета (далее - ОДПУ)

**отоплению при  
оборудовании помещения  
индивидуальным  
квартирным источником  
тепловой энергии**

тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения не оборудованы индивидуальными приборами учета (далее - ИПУ) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется по формуле 3 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354:

$$P_i = \left( V_i + \frac{S_i \times (V^d - \sum V_i)}{S^{об}} \right) \times T^T,$$

где

$V_i$  - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, приходящийся на  $i$ -е помещение (жилое или нежилое) в многоквартирном доме и определенный по формуле 3(б):

$$V_i = S_i \times \frac{V^d}{S^{об} - S^{инд} + S^{ои}},$$

где

$S_i$  - общая площадь  $i$ -го помещения в многоквартирном доме;

$V^d$  - объем (количество) потребленной за расчетный период в многоквартирном доме тепловой энергии, определенный по показаниям ОДПУ тепловой энергии;

$S^{об}$  - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

$S^{ои}$  - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

$S^{инд}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений, в которых технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие приборов отопления, или жилых и нежилых помещений, переустройство которых, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации;

$T^T$  - тариф (цена) на тепловую энергию, установленный (определенная) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом  $V_i$  равен нулю в случае, если технической документацией на многоквартирный дом не предусмотрено наличие в  $i$ -м жилом или нежилом помещении приборов отопления, или в случае, если

переустройство i-го жилого или нежилого помещения, предусматривающее установку индивидуальных источников тепловой энергии, осуществлено в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации.

Таким образом, начисление платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении, оборудованном индивидуальным квартирным источником тепловой энергии, предусматривает применение объема тепловой энергии по данному помещению равное «нулю» в случае, если установка индивидуальных источников тепловой энергии осуществлена в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации, но не освобождает собственника такого помещения от оплаты тепловой энергии, потребляемой на отопление мест общего пользования.

С 01.07.2021 такой порядок расчета применяется после предоставления потребителем в адрес исполнителя копий документов, подтверждающих проведение переустройства, с расчетного периода, в котором предоставлены подтверждающие документы. До указанной даты потребитель коммунальной услуги по отоплению был вправе требовать перерасчета платы за данную услугу если исполнителем начисление такой платы производилось с нарушением после оборудования помещения в многоквартирном доме индивидуальным квартирным источником тепловой энергии в соответствии с требованиями к переустройству, установленными действующим на момент проведения такого переустройства законодательством Российской Федерации.

Кроме того, с 01.07.2021 в вышеуказанный порядок внесено изменение о том, что потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит только плату за потребление данной услуги в жилом или нежилом помещении в случае, если все помещения общего пользования не оснащены отопительными приборами или иными теплопотребляющими элементами внутридомовой инженерной системы отопления, что подтверждено технической документацией на многоквартирный дом. Такой порядок расчета применяется после предоставления потребителем в адрес исполнителя заявления с расчетного периода, в котором предоставлено указанное заявление.

**имущества в многоквартирном доме после его капитального ремонта при управлении данным домом управляющей организацией** в «Управляющая компания «Городской комфорт» обратилось в Арбитражный суд Ярославской области к департаменту о признании недействительным предписания от 17.03.2021 № 974-13-4/21-1 с требованием об устранении нарушений лицензионных требований в части надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Решением Арбитражного суда Ярославской области от 23.08.2021 и постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 29.11.2021 по делу № А82-5673/2021 предписание департамента признано законным.

Выполнение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащим образом не снимает с управляющей организации обязанности по принятию мер, направленных на содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативно установленными требованиями, действие которых распространяется на управляющие организации.

Такие меры должны приниматься вплоть до разрешения вопроса о возложении на лицо, некачественно выполнившее капитальный ремонт многоквартирного дома, в установленном действующим законодательством порядке обязанности по устранению допущенных им при проведении данного ремонта недостатков.

Непринятие своевременных мер по устранению повреждений общего имущества в многоквартирном доме способствует их развитию, создает угрозу разрушения, и, как следствие, угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также их имуществу. Следовательно, в целях предотвращения угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан (жителей многоквартирного дома), имущества граждан, управляющая организация обязана принимать срочные меры по устранению выявленных повреждений в рамках проведения аварийно-восстановительных работ, выполнять работы и оказывать услуги, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации многоквартирного дома.

Управляющая организация обязана поддерживать общее имущество в многоквартирном доме в надлежащем состоянии и принимать для этого все необходимые меры, в том числе в отношении подрядчика, выполнившего некачественный капитальный ремонт многоквартирного дома.

**Установление юридическим лицом при совершении** **вины лица при** Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для



## административного правонарушения

соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП РФ или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению (часть 2 статьи 2.1 КоАП РФ).

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в пункте 16.1 постановления Пленума от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» разъяснил, что в отношении юридических лиц КоАП РФ формы вины не выделяет.

В тех случаях, когда в соответствующих статьях Особенной части КоАП РФ возможность привлечения к административной ответственности за административное правонарушение ставится в зависимость от формы вины, в отношении юридических лиц требуется лишь установление того, что у соответствующего лица имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но им не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению. Обстоятельства, указанные в части 1 или 2 статьи 2.2 КоАП РФ, применительно к юридическим лицам установлению не подлежат.