

Обобщение практики рассмотрения споров между региональными операторами капитального ремонта и органами государственного жилищного надзора

Материал актуален на 07.03.2024

Правила осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением региональными операторами установленных требований, утверждённые постановлением Правительства РФ от 28 сентября 2022 г. № 1702, расставили точки в вопросах компетенции ОГЖН при осуществлении контроля (надзора) за деятельностью региональных операторов (далее — РО). Надзор за проведением капитального ремонта многоквартирных домов теперь не является подвидом государственного жилищного надзора, а выделен в отдельный вид контроля (надзора).

Мы обобщили первые результаты судебной практики, связанной с проведением такого контроля (46 дел), и делимся результатами с заинтересованными лицами.

Обобщение подготовили:

Мусиенко Жанна Анатольевна

консультант управления государственного жилищного надзора Комитета по региональному контролю и надзору Псковской области

Юдина Антонина Игоревна

юрист, редактор юридического сетевого издания ЖКХ Ньюс

Присоединяйтесь к нашим Telegram-каналам и чату:

[ЖКХ Ньюс](#)

новости законодательства и судебной практики

[ЖКХ](#)

юридический блог, разъяснения законодательства

[Проверки прокуратуры](#)

споры с прокуратурой по вопросам ЖКХ

[Жилищный инспектор](#)

ошибки органов жилищного надзора

[Совет МКД](#)

судебная практика с участием совета МКД

[ТСЖ \(ТСН\)](#)

решения судов с участием ТСЖ

[Подслушано у УО](#)

канал для общения УО и ТСЖ, обмена опытом

[Беседка ЖКХ](#)

чат по вопросам ЖКХ

Позиции и ситуации, нашедшие отражение в обобщении

Срок исполнения предписания 4

1. 30-дневный срок выполнения предписания не является основанием того, что предписание не отвечает критерию исполнимости. 4

Передача функций технического заказчика 6

2. Даже если РО передал функции технического заказчика, например, органу местного самоуправления, это не избавляет РО от ответственности за осуществление контроля за качеством выполненных работ и обеспечение выполнения работ по устранению дефектов при выявлении наступления гарантийного случая. 6

Выявление дефектов в течение гарантийного срока 7

3. Суд может не обратить внимание на причины появившихся дефектов и возложить ответственность на РО. 7

4. Мнение РО об истечении гарантийного срока на предъявление претензий к подрядчику не влияет на обязанности РО перед собственниками. 8

5. Отсутствие вины подрядчика не исключает ответственности РО за выявленные недостатки капремонта. 9

Проектная документация 10

6. Работы по капитальному ремонту должны быть выполнены в соответствии с проектной документацией. РО обязан обеспечить создание соответствующих комиссий для приёмки работ по капитальному ремонту, с участием всех представителей в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ. 10

7. Отсутствие необходимых работ в проекте не является основанием для исключения их из договора подряда. 11

Недопуск собственниками в квартиры 12

8. Если собственники не допускают подрядчика для выполнения работ, то отсутствие со стороны РО попыток получения доступа в квартиры расценивается как пренебрежительное отношение к исполнению возложенных обязательств по проведению капитального ремонта. 12

9. Препятствия со стороны собственников в период гарантийного срока иногда могут быть оценены судом как признак неисполнимости предписания. 13

10. Препятствия со стороны собственников во время капремонта — повод к переносу сроков ремонта, а не дозволение на некачественный или неполный ремонт. 13

Сроки выполнения работ по капремонту 15

11. Продление срока выполнения работ возможно только при наличии подтверждённых оснований, предусмотренных п. 223 Положения № 615. **15**

12. Несвоевременные действия, направленные на перенос сроков ремонта, не влияют на выводы о наличии нарушений. **16**

13. Недостаточность денег на ремонт не освобождает РО от выполнения капремонта, включённого в актуальную версию региональной программы. **17**

14. Несостоявшиеся торги не извиняют РО в случае нарушения сроков капремонта. **18**

Формулировки предписаний 19

15. Формулировки требований в предписании должны соотноситься с выявленными нарушениями. **19**

16. Формулировки «закончить капитальный ремонт» и «подписать акт о приёмке» не говорят о неисполнимости предписания. **20**

17. Формулировка предписания «принять исчерпывающие меры» не нарушает закон. Обязанности РО не сводятся к заключению договора с подрядчиком. **22**

Обращение в суд как способ устранения нарушений 23

18. Обращение РО в суд по гарантии - считается устранением нарушений или нет: противоречивые позиции суда **23**

Влияние административок по ст. 19.5 КоАП РФ на оценку предписаний 25

19. Прекращение дела об административном правонарушении (неисполнение предписания) может иметь значение при оценке арбитражным судом законности самого предписания. **25**

20. Неоспаривание привлечения к ответственности за неисполнение предписания свидетельствует о противоречивости позиции РО, оспаривающего повторное предписание по тем же нарушениям. **27**

Другие споры 28

21. Обязанность по уплате пени лежит на лице, допустившем нарушение по оплате взносов. **28**

22. Вопрос (не)доказанности нарушения — промерзания межпанельных швов. **28**

Срок исполнения предписания

1. 30-дневный срок выполнения предписания не является основанием того, что предписание не отвечает критерию исполнимости.

Это не зависит от того, что именно предстоит сделать – выполнить работы по гарантийным обязательствам, заключающиеся в устранении разрушений окрасочного слоя цоколя (даже зимой, в мороз - [№ А73-957/2023](#)) или в 2023 году за 30 дней успеть вернуться в прошлое, обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в объёме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой (а это с 2020 по 2022 год) и прибыть обратно ([№ А46-6885/2023](#)).

30-дневный срок выполнения предписания установлен именно вышеуказанными Правилами № 1702 (см. п. 37), а нарушения, выявленные при проверке, хочешь-не хочешь, надо исправлять. Предполагаем, что в настоящее время органы государственного жилищного надзора опасаются или не хотят выходить за рамки дозволенного и, вопреки здравому смыслу, проставляют в предписаниях дату в соответствии с требованиями закона.

Суды пока такую позицию поддерживают:

Установление 30-дневного срока устранения нарушений продиктовано требованием пункта 37 Правил № 1702, к сфере реализации ОГЖН усмотрения не отнесено. Следовательно, правовая возможность установления ОГЖН иных сроков исполнения предписания, учитывающих сроки выполнения мероприятий, указанных в пунктах 128, 128(1), 156, 171, 197 Положения № 615, отсутствует. При этом довод РО о том, что сроки исполнения предписания истекли в 2022 (исходя непосредственно из содержания положений региональной программы) судом отклоняется, поскольку прямо противоречит содержанию оспариваемого акта. Также предписание содержит в себе формулировку мероприятий, необходимых к совершению: «Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № 30 по ул. Моторостроителей в г. Омске, в объёмах и в сроках, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта Омской области...». Следовательно, соотнесение сроков исполнения предписания со сроками реализации механизма, предусмотренного Положением № 615, правового значения с точки зрения критерия исполнимости предписания не имеет.

(решение Арбитражного суда Омской области по делу № [А46-6885/2023](#), аналогичная позиция высказана судом в решении по делам № [А46-5359/2023](#), №[А46-5241/2023](#), №[А46-5441/2023](#), №[А46-6765/2023](#), №[А46-8908/2023](#), №[А46-6715/2023](#), по результатам апелляционных обжалований решения судов первой инстанции оставлены без изменения)

«С учётом того, что тридцатидневный срок на устранение выявленных нарушений императивно установлен действующим законодательством, приведённые РФКР МКД обстоятельства в любом случае не свидетельствуют о незаконности оспариваемого предписания и могут быть учтены при установлении вины заявителя в неисполнении предписания. Доказательств принятия РФКР МКД мер к

продлению установленного предписанием срока (в частности, посредством обращения с соответствующим ходатайством к заинтересованному лицу) в деле нет».

(решение Арбитражного суда Омской области по делу № [A46-5358/2023](#), оставлено в силе апелляционной инстанцией)

Доказательств принятия заявителем мер к продлению установленного предписанием срока (в частности, посредством обращения с соответствующим ходатайством к заинтересованному лицу) в деле не имеется.

Довод заявителя о том, что процедура продления срока исполнения предписания не предусмотрена Постановлением № 1702, судом отклоняется. Постановлением № 1702 не предусмотрена обязанность административного органа продлевать срок исполнения предписания. Вместе с тем на законодательном уровне возможность продления сроков исполнения предписания не запрещена.

Кроме того, Законом № 248-ФЗ предусмотрена возможность отсрочки исполнения предписания.

(решение Арбитражного суда Кировской области по делу № [A28-10083/2023](#), не обжаловалось)

Также суд находит обоснованными доводы ОГЖН о возможности выполнения отделочных работ при отрицательных температурах, с учётом выполнения определённых мероприятий (обогрев основания, применение специализированных составов или противоморозных добавок). Но при этом суд разъяснил:

установленная пунктом 37 Правил № 1702 обязанность ОГЖН выдать предписание об устранении в 30-дневный срок выявленных нарушений не свидетельствует о наличии запрета ОГЖН в последующем, при наличии объективных причин, продлить срок устранения нарушений по мотивированному ходатайству лица, на которого возложена соответствующая обязанность. В свою очередь, отказ ОГЖН в продлении срока исполнения предписания может являться самостоятельным предметом оспаривания в суде.

(решение Арбитражного суда Хабаровского края по делу № [A73-957/2023](#), по результатам апелляционного и кассационного обжалования решение суда первой инстанции оставлено без изменения)

Вывод: даже если и вы, и инспектор, подписавший предписание, понимаете, что исполнено через 30 дней оно не будет, оспаривать в суде предписание по критерию неисполнимости в связи с малым сроком, скорее всего, не имеет смысла. А вот подать в ОГЖН ходатайство (заявление) о дополнительном продлении срока исполнения предписания представляется разумным. Иначе через 30 дней будете приглашены на составление протокола по ст. 19.5 КоАП РФ за невыполнение в срок законного предписания.

Передача функций технического заказчика

2. Даже если РО передал функции технического заказчика, например, органу местного самоуправления, это не избавляет РО от ответственности за осуществление контроля за качеством выполненных работ и обеспечение выполнения работ по устранению дефектов при выявлении наступления гарантийного случая.

Функция технического заказчика является одним из полномочий, установленных для регионального оператора, и передача функций технического заказчика, понятие которого определено в пункте 22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, не отменяет другие обязанности регионального оператора по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе по контролю качества и сроков оказания услуг и выполнения работ подрядными организациями, осуществлению приёмки оказанных услуг и выполненных работ, а также не снимает с РО ответственности перед собственниками помещений за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлечёнными РО. (решения Арбитражного суда Нижегородской области по делам № [A43-6313/2023](#), постановления Первого арбитражного апелляционного суда по делам №№ [A43-4524/2023](#), [A43-6312/2023](#)).

При этом РО необходимо знать, что если в случае некачественного выполнения работ по капитальному ремонту имуществу собственника будет причинен ущерб, то стоимость восстановительного ремонта повреждённой в результате таких работ квартиры может быть взыскана не с подрядчика и не с технического заказчика, а именно с Регионального оператора капитального ремонта (решение Борского городского суда Нижегородской области по делу № [2-101/2023](#), имеющее преюдициальное значение при рассмотрении вышеупомянутого дела № [A43-6313/2023](#)). Помимо стоимости восстановительного ремонта (почти 170000 рублей), с РО взысканы ещё и расходы по оплате услуг оценщика в сумме 18000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в суде в размере 12500 рублей, а также стоимость судебной экспертизы в сумме 14000 рублей. Подрядную организацию обязали оплатить услуги представителя в размере 12500 рублей, расходы по судебной экспертизе в сумме 14000 рублей и устранить значительные дефекты кровли, из-за которых и возникло это судебное разбирательство.

Вывод: рекомендуется передавать функцию технического заказчика капитального ремонта органам местного самоуправления в исключительных случаях, вызванных объективными причинами (значительная удалённость населённого пункта, в котором находится МКД, МКД является объектом культурного наследия муниципального значения, является муниципальной собственностью и т.д.). Муниципалитет не всегда профессионально готов исполнять такую функцию. А активность недовольных работой подрядчика граждан рекомендуется направлять на разбирательство непосредственно с подрядчиком, возможно, оказывать им помощь в составлении жалобы на подрядчика в надлежащее ведомство.

Выявление дефектов в течение гарантийного срока

3. Суд может не обратить внимание на причины появившихся дефектов и возложить ответственность на РО.

В Нижегородской области суд отказал в признании недействительным предписания ОГЖН об устранении нарушений, выразившихся в появлении провалов грунта над установленной накопительной ёмкостью для сбора канализационных стоков, деформации указанной ёмкости.

Работы по договору между РО и подрядчиком были приняты комиссией без замечаний. Впоследствии в адрес РО поступило письмо от ОМСУ о необходимости устранения недостатков выполненных работ путём восстановления канализационного отстойника. После проведения осмотра комиссией в составе заказчика, подрядчика и ОМСУ были выявлены дефекты в части деформации канализационной ёмкости для сбора канализационных отходов, провалы грунта над ёмкостью, однако подрядчик утверждал, что дефекты не могут рассматриваться в качестве гарантийного случая, вызванного некачеством ремонта, поскольку связаны с действиями третьих лиц (после сдачи работ на участке происходила стоянка автомобилей, а также проводились дорожные работы в непосредственной близости от ёмкости). Таким образом, по мнению РО, выявленные дефекты не являются гарантийным случаем.

Суд установил, что вопросы причин появившихся дефектов и лиц, ответственных за их появление, в рассматриваемом случае правового значения не имеют, поскольку именно РО в силу требований закона обязан обеспечить ремонт МКД и несёт ответственность перед жильцами за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению ремонта подрядчиками.

(решение Арбитражного суда Нижегородской области по делу № [A43-4678/2023](#), оставлено без изменения апелляционной инстанцией)

Также в Нижегородской области было отказано в признании недействительным предписания ОГЖН об устранении нарушений, выразившихся в разрушении штукатурного и окрасочного слоёв цоколя в отдельных местах.

При проверке ОГЖН установил, что по состоянию на 27.10.2022 в ходе осмотра МКД выявлено разрушение штукатурного и окрасочного слоёв цоколя в отдельных местах. При этом РО 20.12.2019 подписан акт приёмки работ по капремонту фасада. РО отметил, что разрушение происходит из-за неорганизованной системы водостока дома и не связано с исполнением РО обязательств по осуществлению капремонта.

Доводы РО о снятии с крыши и фасада дома системы водостока, приводящей к повышенной влажности и разрушению цоколя МКД, суд отклонил, поскольку работы по договору с подрядчиком приняты РО и на них до настоящего времени распространяется гарантийный срок.

При этом, являясь заказчиком при проведении капремонта, РО надлежит обеспечить их качество вне зависимости от действий третьих лиц. В свою очередь, качество выполненных работ подтверждается беспрепятственной эксплуатацией МКД в части принятых РО работ при условии воздействия, в том

числе факторов, обуславливающих техническое состояние иного общего имущества дома.

Исследовав и оценив оспариваемое предписание, суд установил, что из него не следует обязательство устранить недостатки работ непосредственно РО; способ исполнения предписания вправе выбрать сам региональный оператор.

(решение Арбитражного суда Нижегородской области по делу № [A43-1917/2023](#))

4. Мнение РО об истечении гарантийного срока на предъявление претензий к подрядчику не влияет на обязанности РО перед собственниками.

В МКД Мурманской области в 2020 году заменили лифт, который сломался в январе 2023 года. Причина поломки - неисправность частотного преобразователя.

Оспаривая полученное предписание, РО указывал, что предъявление требований о восстановлении работоспособности вышедшего из строя оборудования к подрядчику не представляется возможным в связи с истечением срока гарантийного обслуживания частотного преобразователя, установленного заводом-изготовителем (18 месяцев со дня ввода в эксплуатацию или 24 месяца со дня изготовления).

Суд отклонил этот довод.

Из буквального толкования п. 11 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ не следует, что ответственность РО перед собственниками действует в рамках гарантийного срока, предоставленного привлечённым РО для капремонта Подрядчиком.

Исполнение договора и определение его условий, является гражданско-правовыми взаимоотношениями сторон такого договора и на ответственность РО, возложенную в силу положений жилищного законодательства перед собственниками, не влияет.

Более того, по условиям заключённого между РО и подрядчиком договора, гарантийный срок действует не только в отношении выполненных работ, но и в отношении используемых материалов.

«В этой связи следует признать, что РО несёт ответственность за качество выполненных работ в результате капремонта лифта перед собственниками в течение не менее пяти лет с момента его ввода в эксплуатацию».

Однако предписание ГЖИ всё равно признали недействительным.

Вместе с тем, частью 6 статьи 182 ЖК РФ установлено, что РО несёт ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями. Таким образом, для привлечения РО к устранению недостатков необходимо доказать, что нарушение работоспособности лифтового оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением привлечённого им подрядчика.

О том, что спорный дефект являлся производственным или возник при монтаже оборудования по вине подрядчика, из материалов дела не следует. Причинами выхода из строя частотного преобразователя могли являться и иные факторы, не относящиеся к зоне ответственности подрядчика, а связанные с ненадлежащей

эксплуатацией лифта или с вмешательством в лифтовое оборудование сторонних лиц, например, путём ослабления затяжки проводов (сотрудниками УО или привлечённой для обслуживания лифта подрядной организации), которое могло привести к короткому замыканию.

Демонтаж оборудования, на который представитель Фонда не вызывался, препятствует в возможности определения обстоятельства, послужившего основанием выхода из строя частотного преобразователя и осуществлению мониторинга качества проведённого капитального ремонта лифта.

Учитывая вышеизложенное, суд считает недоказанным ответственность РО за причину поломки частотного преобразователя, в связи с чем возложение на заявителя обязанности по восстановлению работоспособности оборудования в рассматриваемом случае является незаконным и нарушает права заявителя.

(решение Арбитражного суда Мурманской области по делу №А42-4146/2023, не обжаловалось)

5. Отсутствие вины подрядчика не исключает ответственности РО за выявленные недостатки капремонта.

В Ставропольском крае спустя некоторое время после проведения капремонта крыши были обнаружены недостатки: сорваны металлическая пелена, металлическое ограждение, деревянная обрешетка, разрушены бетонная стяжка и кирпичная кладка парапета, повреждён вентканал.

ОГЖН потребовал от РО устранить нарушения, однако суд первой инстанции пришёл к выводу об отсутствии причинно-следственной связи между действиями фонда по капитальному ремонту крыши и разрушением.

Дело в том, что РО уже судился с подрядчиком по срыву кровельного покрытия и проиграл то дело: необходимые работы по устройству каркаса ската кровли на карнизном свесе, ремонту кирпичной кладки, усилению узла крепления каркаса ската к кирпичной кладке и карнизной плите, которые изначально были предусмотрены в договоре, но в процессе были исключены самим фондом, с заменой сметной документации - не выполнялись подрядчиком, выявленные недостатки признаны не гарантийными, следовательно, подрядчик не обязан их устранять.

Апелляционная инстанция, отменяя решение нижестоящего суда и отказывая РО в признании предписания недействительным, отметила, что в споре между ФКР и подрядчиком вопрос об ответственности фонда не рассматривался.

Именно Фонд обязан был подготовить необходимую проектную документацию, содержащую исчерпывающий перечень работ по капитальному ремонту кровли в МКД, с применением необходимых мер по укреплению каркаса ската кровли на карнизном свесе, ремонту кирпичной кладки, усилению узла крепления каркаса ската к кирпичной кладке и карнизной плите.

(постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А63-1357/2023).

Проектная документация

6. Работы по капитальному ремонту должны быть выполнены в соответствии с проектной документацией. РО обязан обеспечить создание соответствующих комиссий для приёмки работ по капитальному ремонту, с участием всех представителей в соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ.

Решением Арбитражного суда Хабаровского края в удовлетворении заявленных РО требований о признании недействительным предписания ОГЖН об устранении нарушений в части несоответствия боковых покрытий порталов дверей шахт проектной документации, а также для организации комиссионной приёмки указанных работ, было отказано.

Проектной документацией было предусмотрено, что покрытие порталов дверей шахты лифта осуществляется посредством установки обрамления портала из шлифованной нержавеющей стали. При проверке ОГЖН было обнаружено: боковые покрытия порталов дверей шахт выполнены не до пола, зазор от пола закрыт декоративным элементом из оцинкованной стали с полимерным покрытием, что не предусмотрено проектной документацией. В период проведения проверки в ОГЖН не предоставлялись документы, подтверждающие внесение изменений в проектную документацию в части установки дорновых элементов, а также объяснений по данному факту. Кроме того, в комиссионном акте о приемке работ отсутствуют подписи представителей УО и собственников.

Ссылку РО на то, что ОГЖН не исследовался вопрос об изменении проектно-сметной документации на проведения работ по замене лифтового оборудования МКД, в части необходимости установки дорновых элементов, суд отклоняет ввиду того, что в рамках проверки на РО возложена обязанность предоставить документы, связанные с заменой лифтового оборудования, а также письменные объяснения, в том числе по вопросу установки обрамления дверей шахты. ОГЖН на дату завершения проверки не могло быть известно о данной документации.

Доводы РО о том, что на почтовые адреса УО и иных лиц, уполномоченных действовать от имени собственников, как членов приемочной комиссии, были направлены письма с просьбой принять участие в комиссии по приемке выполненных работ, и это обстоятельство свидетельствует о выполнении РО своих обязанностей в части организации приемки выполненных работ, судом отклоняются как необоснованные. Направление писем не может само по себе свидетельствовать о надлежащем выполнении возложенной на РО функции создания приемочной комиссии и принятии работ по капремонту.

(постановление Шестого арбитражного апелляционного суда по делу № [A73-3282/2023](#), оставленное в силе Арбитражным судом Дальневосточного округа)

Таким образом, если при выполнении работ выясняется необходимость отступить от проектной документации, то рекомендуется сразу внести такие изменения в проектную документацию. По сути, РО на момент принятия судом решения уже устранил

нарушения в части несоответствия покрытий порталов лифта проектной документации (ведь изменения в проектно-сметную документацию, о которых не сообщили ОГЖН в период проведения проверки, уже были внесены). Осталось только подписать комиссионный акт, и судебное разбирательство можно было и не затевать.

Учитывая такой результат по предыдущему делу, суды позже отказали РО в признании недействительным аналогичного предписания (решение Арбитражного суда Хабаровского края по делу № [A73-7336/2023](#), обжалуется).

7. Отсутствие необходимых работ в проекте не является основанием для исключения их из договора подряда.

ГЖИ Санкт-Петербурга выявила факт некачественного ремонта крыши. РО получил предписание принять меры по устранению нарушений, организовать выполнение работ по утеплению мансардного пространства МКД минераловатным утеплителем, необоснованно исключённых из договора.

РО считал изменение договора и уменьшение объёма работ правомерным, однако суд думал иначе.

Доводы Регионального оператора о правомерности исключения из договора работ по утеплению свеса и пространства между мансардными окнами не принимаются по следующим основаниям.

Позиция об отсутствии в проектной документации раздела по производству работ по утеплению мансарды, включая указание мест его раскладки ошибочна в связи с тем, что пунктом 6.9 Договора предусмотрена обязанность РО по обеспечению внесения изменений в проектную документацию и передаче ее подрядчику, при выявлении в ходе выполнения работ на объекте такой необходимости.

В свою очередь, разработка проектной документации на проведение капитального ремонта крыши МКД осуществлялась, в числе прочего, на основании Задания на проектирование Регионального оператора и Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга.

(решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № [A56-112315/2023](#), обжалуется)

Недопуск собственниками в квартиры

8. Если собственники не допускают подрядчика для выполнения работ, то отсутствие со стороны РО попыток получения доступа в квартиры расценивается как пренебрежительное отношение к исполнению возложенных обязательств по проведению капитального ремонта.

Из 79 квартир 5-этажного дома подрядчик выполнил капремонт инженерных сетей только в 10 квартирах (по двум стоякам в одном подъезде). Ещё 11 квартир были согласны на проведение капремонта, но находились эти квартиры разрозненно (не располагались по стояку), и подрядчик решил, что такие работы проводить нецелесообразно (частичная замена проектом не предусмотрена, информации о применённых собственниками материалах и диаметрах труб в каждой конкретной квартире нет, невозможно гарантировать работоспособность системы и её безаварийную работу).

Однако Арбитражный суд Камчатского края по делу [№ А24-2680/2023](#) отказал в признании недействительным предписания ОГЖН:

«1) выполнить работы по ремонту транзитных инженерных систем горячего и холодного водоснабжения в помещениях многоквартирного дома № 81 по пр. Циолковского в г. Петропавловске-Камчатском, собственники которых предоставили доступ в квартиры; 2) представить в ГЖИ Камчатского края документы, подтверждающие выполнение указанных работ».

Доводы РО в части риска просрочки выполнения работ по капремонту в случае обращения РО в суд с иском о понуждении жильцов, отказавшихся о предоставлении доступа в помещения, равно как и отсутствие обязанности у РО разрешения вопроса о допуске подрядчика в такие квартиры в судебном порядке суд отклонил.

Согласно п. 4 ч. 4 ст. 168 ЖК РФ, в региональную программу капремонта при её актуализации вносятся изменения, предусматривающие перенос установленного срока капремонта на более поздний период, в случае, если определена невозможность выполнения работ (в том числе завершения ранее начатого выполнения работ) в связи с недопуском собственниками подрядной организации в помещения и (или) к строительным конструкциям и инженерным сетям МКД.

Нет доказательств о принятии РО мер, направленных на внесение изменений в Региональную программу в части переноса срока капремонта на более поздний период. Напротив, подрядная организация в соответствии с договором произвела ремонтно-строительные работы, что подтверждается актами приёмки. При таких обстоятельствах выводы ОГЖН о не проявлении РО в должной степени заботливости и осмотрительности являются обоснованными.

Ссылка РО на принятие работ по капремонту принята быть не может, поскольку это не исключает факт проведения работ не в полном объёме. Суд признает необоснованным вывод заявителя о том, что РО был достигнут основной объём работ по капитальному ремонту (63% от общего объёма), поскольку работы по замене инженерных систем МКД, предусмотренные проектной документацией и оплаченные собственниками, фактически выполнены не в полном объёме.

9. Препятствия со стороны собственников в период гарантийного срока иногда могут быть оценены судом как признак неисполнимости предписания.

В Ставропольском крае недостатки проведённого ранее капремонта крыши привели к залитию двух квартир. РО получил предписание, но попросил Управление снять его с контроля, так как «не представляется возможным подрядчику регионального оператора устранить следы заливания потолка, так как собственник залитых помещений желает лично обследовать чердачные помещения крыши и самой крыши для установления причины протечки. Собственник квартиры № 6 установил дверь и ограничил беспрепятственный доступ к лестнице, ведущей на чердачное помещение».

Управление провело повторную проверку и, убедившись, что предписание не исполнено, выдало повторное. Также был составлен протокол об административном правонарушении. Позже сроки исполнения предписаний были продлены.

Суд согласился с РО, посчитав, что предписание неисполнимо.

Возобновление работы комиссии по устранению недостатков, допущенных при капитальном ремонте крыши, в рамках исполнения гарантийных обязательств возможно только после достижения согласия в доступе на крышу через лестничный марш, расположенный в квартире № 6.

При этом фонд не уполномочен в регулировании гражданских споров по данному факту.

При этом суд обращает внимание на то, что подрядчик гарантирует произвести работы по устранению недостатков после проведения работ по капитальному ремонту крыши, повлёкших заливание квартир № 1 и № 2 и возмещение ущерба при предоставлении допуска, о чем свидетельствует гарантийное письмо.

Изложенные выше фактические обстоятельства позволяют суду сделать вывод о неисполнимости оспариваемого предписания, что влечёт его признание недействительным.

(решение Арбитражного суда Ставропольского края по делу №А63-5299/2023, не обжаловалось)

10. Препятствия со стороны собственников во время капремонта — повод к переносу сроков ремонта, а не дозволение на некачественный или неполный ремонт.

В ХМАО после капремонта перестали нормально работать полотенцесушители. Причина: недопуск работников подрядчика в отдельные квартиры для ремонта.

Позиция РО: выполнение части работ не во всем доме приводит к разбалансировке работы стояка горячего водоснабжения и системы водоснабжения в доме в целом. Устранение дефекта возможно только при полной замене в доме трубопроводов горячего водоснабжения; для восстановления работоспособности полотенцесушителей собственникам необходимо было предоставить 100 % доступ для замены трубопровода с полотенцесушителями и обратного трубопровода с сушилками для обуви, о чем фонд информировал как управляющую компанию, так и ОГЖН в ходе проверки.

Позиция судов:

Воспрепятствование собственниками капремонту, зафиксированное в установленном порядке, не является основанием для бездействия РО, если в результате проведения части работ не достигнута преследуемая цель, которой в этом случае являлась работоспособность системы горячего водоснабжения в МКД.

Установление фактов воспрепятствования проведению работ собственниками помещений в многоквартирном доме является основанием для актуализации региональной программы, а именно – переноса работ на более поздний срок (пункт 4 части 4 статьи 168 ЖК РФ).

Фонд, как региональный оператор, в случае недопуска собственниками подрядной организации имеет полномочия инициировать перенос срока выполнения работ на более позднее время. Вместе с тем, в настоящем случае, как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, фонд не направлял предложения в части переноса срока.

Неправомерное поведение части собственников помещений не освобождает РО по совершению действий, направленных на перенос срока выполнения ремонтных работ на более поздний срок путём актуализации Программы, что им сделано не было. При этом бездействие фонда в рассматриваемом случае нарушило в первую очередь права добросовестных собственников помещений, допустивших подрядную организацию к выполнению ремонтных работ в помещения, но в итоге не получивших услугу по капитальному ремонту надлежащего качества.

(решение Арбитражного суда ХМАО по делу № [A75-10976/2023](#), оставлено в силе апелляционным судом)

Похожий случай был в Санкт-Петербурге. От РО требовалось организовать выполнение работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем водоотведения в пяти квартирах, куда не пустили представителей подрядчика.

Фонд ссылался на то, что он не обязан обращаться в суд для обеспечения доступа в жилое помещения для проведения капитального ремонта, однако суд возразил:

В данном случае в предписании ГЖИ ссылается на тот факт, что заявителем нарушен порядок установления фактов воспрепятствования в предоставлении доступа в жилые помещения для осуществления работ по капремонту, между тем именно РО обязан обеспечить установление фактов воспрепятствования проведению работ собственниками помещений в МКД или управляющим домом (п. 4.1 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ), а установление такого факта является основанием для актуализации региональной программы, а именно переноса работ на более поздний срок (п. 4 ч. 4 ст. 168 ЖК РФ), что по существу входит в организацию выполнения работ по капремонту.

(решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № [A56-93596/2023](#), обжалуется).

Сроки выполнения работ по капремонту

11. Продление срока выполнения работ возможно только при наличии подтверждённых оснований, предусмотренных п. 223 Положения № 615.

Во Владимирской области жилищная инспекция при проверке пришла к выводу о необоснованном продлении выполнения работ, выполнении работ ненадлежащего качества, несоответствии требованиям проектной документации, что привело к нарушению прав собственников (протечки в квартиру) и нарушению требований пункта 4 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса РФ. Изначально работы планировалось закончить в августе 2022 года, однако этот срок был передвинут на ноябрь, позже - на декабрь 2022 года, ещё позже - на апрель 2023 года.

Предметом судебной оценки стало предписание: обеспечить проведение и завершение работ по капитальному ремонту крыши надлежащего качества и в соответствии с требованиями проектной документации, обеспечить проведение претензионной работы с подрядной организацией по факту отступления от проектной документации при производстве работ, устранить факты необоснованного продления сроков выполнения ремонтных работ.

РО обратился в суд, где указал: спорные работы ведутся в соответствии с условиями договора и дополнительного соглашения к нему, «нарушения» вызваны объективными обстоятельствами, поэтому за нарушения не считаются.

Суд установил, что дополнительным соглашением между РО и Владимирским научно-производственным акционерным обществом "Владимирреставрация" определены иные сроки выполнения работ - до 19.11.2022 в связи с предоставлением подрядчиком акта от 16.03.2022 о воспрепятствовании проведению работ по капитальному ремонту крыши ввиду необходимости переноса точек крепления кабелей и труб системы отопления со стропил, подлежащих замене, что, по мнению комиссии представителей УО, администрации города, проектной организации и собственника невозможно до окончания отопительного периода. При этом в состав комиссии не был включён представитель органа государственного жилищного надзора или муниципального контроля. Проектной документацией на капитальный ремонт крыши необходимость переноса точек крепления кабелей и труб системы отопления не определена, технических решений по обеспечению иного способа закрепления труб к основанию не предложено, что свидетельствует о ненадлежащем качестве проектной документации.

Суд согласился с Инспекцией, что в данном случае факт воспрепятствования проведению работ по основаниям, приведённым в пункте 223 Положения № 615, не установлен, в связи с чем продление срока выполнения работ по такому основанию не обосновано. Кроме того, в этом, первом, случае продления срок производства работ подлежал продлению на период с даты составления акта о воспрепятствовании проведению работ от 16.03.2022 по 04.05.2022, что составляет 50 календарных дней, срок производства работ по капитальному ремонту крыши подлежал продлению на срок до 08.10.2022, в связи с чем продление срока до 19.11.2022 также является неправомерным.

Второе продление было вызвано письмом АО "Владимирреставрация" (о наличии вопросов к проектно-сметной документации, требующих пояснений) от 15.11.2022. Вместе с тем пункт 223 Положения подобного основания для продления срока производства работ по капитальному ремонту общего имущества не содержит, в связи с чем продление срока выполнения работ в срок до 31.12.2022 также является необоснованным.

Далее стороны заключили новый график работ, предусматривающий повторное согласование (получение разрешения) работ с 09.01.2023 по 17.02.2023, и непосредственно производство работ с 18.02.2023 по 30.04.2023.

Пунктом 223 Положения предусмотрены исчерпывающие основания продления срока ремонтных работ. Сведений о наступлении таких обстоятельств и обоснования установления новых сроков и графика производства работ дополнительное соглашение с новым графиком также не содержало.

(решение Арбитражного суда Владимирской области по делу № [А11-2009/2023](#), не обжаловалось)

12. Несвоевременные действия, направленные на перенос сроков ремонта, не влияют на выводы о наличии нарушений.

В Новосибирской области при проверке было установлено, что ремонт подвала и фасада в МКД не выполнен в установленный срок.

Из-за нарушения сроков РО дважды уведомлял подрядчика о расторжении договора, направлял письмо в Департамент энергетике, ЖКХ мэрии г. Новосибирска о необходимости переноса срока работ, а позднее было организовано общее собрание по тому же поводу. Однако все это было сделано не своевременно, и суд посчитал законным предписание (устранить выявленные в ходе проверки нарушения и исполнить требование части 1 статьи 182 и пункта 4, 5 части 2 статьи 182 ЖК РФ, а именно обеспечить проведение и завершение работ по капремонту):

- первая попытка расторжения договора произошла до окончания срока выполнения работ, суд признал одностороннее расторжение договора недействительным;
- повторная попытка расторжения произошла уже после того, как подрядчик на полгода просрочил выполнение работ;
- уведомление Департамента произошло после выдачи предписания, как и проведение общего собрания.

(решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу № [А45-30104/2023](#), не обжаловалось)

Аналогичная ситуация произошла и по другому дому в Новосибирской области. РО получил предписание из-за того, что крыша МКД не была отремонтирована в установленные сроки.

Обращаясь в суд, РО указывал, что сроки зависят не только от него (виновата УО, которая не демонтировала антенны и оборудование провайдеров), а сам он уже направил письмо о продлении сроков. Однако суд отклонил этот довод.

Довод судом не принимается, поскольку ходатайство направлялось в рамках обжалования иного предписания, а также ходатайство направлено уже после проверки; на момент окончания работ, предусмотренных договором, никаких уведомлений не направлялось; не представлено никаких доказательств уведомления инспекции о продлении сроков по капремонту до момента вынесения предписания; все действия после вынесения предписания свидетельствуют о принятии мер для исполнения требований предписания.

(решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-37995/2023, не вступило в силу)

13. Недостаточность денег на ремонт не освобождает РО от выполнения капремонта, включённого в актуальную версию региональной программы.

В Кемеровской области ряд домов был не отремонтирован в сроки, предусмотренные программой. По каждому из них РО получил предписание обеспечить проведение ремонта. Попытки оспорить предписания в большинстве своём провалились.

Позиция РО: он имеет право и обязанность только организовать проведение работ по капремонту, но не может быть принуждён к их непосредственному выполнению. Собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта и об увеличении взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера.

Позиция муниципалитета, привлечённого в качестве третьего лица: в связи с превышением допустимого размера предельной стоимости на выполнение работ по капремонту МКД в адрес собственников Фонд должен направить предложение о проведении собрания в целях принятия решения об увеличении размера ежемесячного взноса. При этом при отсутствии какого-либо решения от собственников Фондом должно быть принято решение о переносе срока капитального ремонта.

Выводы суда:

Общим собранием собственников решение об установлении размера взноса на капремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса, не принято.

Фондом дополнительных мер по реализации краткосрочного плана региональной программы капитального ремонта МКД не принималось.

В соответствии с п. 1.1 ст. 170 ЖК РФ доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капремонта, зачисляются на счёт РО, на которых осуществляется формирование фондов капремонта. В этой связи, Фонд вправе использовать все денежные средства, образующие фонд капремонта, в том числе, в виде процентов, привлекать заёмные средства для ремонта.

Обязанность по обеспечению проведения капремонта была возложена на Фонд, однако сроки на проведение ремонта, предусмотренные региональной программой не были соблюдены. Следовательно, Фонд не принял своевременных, исчерпывающих и достаточных мер для проведения капитального ремонта в МКД.

(решения Арбитражного суда Кемеровской области по делам №№А27-19749/2023, А27-20274/2023, А27-20275/2023, не вступили в силу)

В другом доме в той же Кемеровской области и в похожей ситуации собственники приняли решение об увеличении размера минимального взноса на капитальный ремонт и передали протокол РО. Однако к ускорению капремонта это не привело. РО получил предписание, не успел его исполнить, обратился за продлением срока и получил отказ.

Позиция Инспекции: фонд не принимает меры по исполнению предписания, так как в документах о проведении электронного аукциона заявлена стоимость работ 2 714 840 р., вопреки решению собственников помещения об увеличении взноса на капитальный ремонт до 9, 87 р. и увеличении стоимости работ до 2 964 885 р.

РО считал, что решение собрания недействительно, однако суд отклонил этот довод как не соответствующий действительности.

Особенности оформления протокола не влияют на фактическое волеизъявление собственников; у фонда отсутствуют полномочия самостоятельно устанавливать ничтожность решения общего собрания без обращения в суд.

Фонд не представил доказательств, что его отказ в принятии протокола обоснован действующей нормой права, как и не представил доказательств, что обращался в суд по вопросу признания недействительным решения собрания.

(решение Арбитражного суда Кемеровской области по делу №[A27-22341/2023](#), не вступило в силу)

По одному дому РО всё же удалось убедить суд в необоснованности выданного предписания. Причина - исключение МКД из региональной программы на 2020 – 2022 гг. «по причине отсутствия принципа возвратности средств, направляемых на финансирование капитального ремонта общего имущества, отказа собственников от повышения тарифа и от проведения капитального ремонта» (решение Арбитражного суда Кемеровской области по делу №[A27-1423/2023](#), обжалуется).

14. Несостоявшиеся торги не извиняют РО в случае нарушения сроков капремонта.

В Санкт-Петербурге капремонт крыши одного из МКД был запланирован на 2022 год, однако не выполнен и к лету 2023 года. В июне 2023 года ГЖИ выдала предписание (что интересно, со сроком исполнения не 30 дней, а до декабря 2023 года).

РО в свою защиту ссылался на то, что он дважды организовывал электронные аукционы, которые признаны несостоявшимися по причине отсутствия заявок от участников.

На это суды отметили: ничто не мешало провести аукцион больше двух раз. «Сведения об изменении условий проведения аукциона на выполнение капитального ремонта крыши на более выгодные для подрядных организаций, а также информация об отсутствии возможности внесения таких изменений заявителем не представлены» (решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № [A56-83208/2023](#), оставлено в силе апелляционной инстанцией).

Аналогичную позицию суды двух инстанций заняли по делу №[A56-83205/2023](#), дополнительно указав, что Фонд не обращался за внесением изменений в региональную программу.

Формулировки предписаний

15. Формулировки требований в предписании должны соотноситься с выявленными нарушениями.

РО было вменено нарушение п. 11 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ, выразившееся в необеспечении надлежащего качества выполнения работ подрядными организациями. Требования: наличие влажных следов протечек (лужа на пароизоляционной плёнке, уложенной на утеплитель, намокание утеплителя) в чердачном помещении МКД над кухней жилых помещений МКД свидетельствуют о ненадлежащем качестве выполнения работ по капитальному ремонту крыши МКД, в связи с чем региональному оператору необходимо обеспечить выполнение работ по установлению и устранению причин протечек с крыши МКД над кухней жилых помещений.

Позиция РО: содержание вменяемой в качестве нарушения нормы права - п. 11 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ - не соотносится с формулировкой самого нарушения. Пункт 1 Предписания требует от Фонда в качестве мер, необходимых для устранения вышеназванного нарушения, самолично выявить и устранить недостатки, чем подменяется категория обязательных к исполнению требований и норм, а сами меры противоречат выявленному нарушению. К обязанностям Фонда, предусмотренным ст. 182 ЖК РФ, не относится экспертное установление причин возникновения тех или иных дефектов, недостатков, а возложена лишь ответственность за несвоевременное и ненадлежащее устранение нарушений. Предписание обязывает Фонд устранить недостатки, допущенные третьим лицом.

Позиция суда:

Из текста Предписания следует, что факт наличия влажных следов протечек указан как доказательство наличия вменённого Фонду нарушения, выразившегося в необеспечении надлежащего качества выполнения работ подрядчиками.

В то же время, подпунктом 1 Предписания Фонду указано на необходимость обеспечить выполнение работ по установлению и устранению причин протечек.

То есть нарушение, зафиксированное п. 1 Предписания, достоверно не установлено, так как обстоятельства, указанные как доказательства нарушения, одновременно отражены в качестве обстоятельств, требующих дополнительной проверки причин их наступления.

При этом в акте проверки фактов, свидетельствующих о ненадлежащем качестве работ (повреждение целостности кровли, использование ненадлежащего материала, нарушение технологии, методов крепления) не зафиксировано. Напротив, указано, что повреждений кровельного покрытия со стороны чердачного помещения не обнаружено; при визуальном осмотре соединения элементов водосточной системы рассмотреть не представилось возможным ввиду наличия в них листьев, мусора.

Следует отметить, что сама по себе протечка не является безусловным доказательством ненадлежащего исполнения капремонта. Доказательств

выявления действительных причин протечек, не связанных с содержанием общего имущества, на момент вынесения Предписания в материалы дела не представлено. Служба ограничилась лишь констатацией фактов выявленных нарушений.

Надлежащих, допустимых и неопровержимых доказательств того, что ремонт крыши в указанном МКД проведён подрядчиками некачественно и именно действия (бездействие) Фонда привели к выявленным нарушениям, Служба не представила.

(решение Арбитражного суда Ивановской области по делу № [A17-8271/2023](#), оставлено апелляционным судом без изменения)

16. Формулировки «закончить капитальный ремонт» и «подписать акт о приёмке» не говорят о неисполнимости предписания.

В Томской области при проверке выявлено и в акте отражено нарушение сроков проведения работ по капитальному ремонту крыши, предусмотренных договором подряда. Требования предписания: закончить капремонт крыши, подписать акт о приёмке в эксплуатацию рабочей комиссией законченных работ по капремонту крыши данного дома и приёмке услуг по осуществлению строительного контроля.

РО оспорил предписание, назвав его неисполнимым. Суд с таким доводом не согласился.

Формулировка предписания «Закончить капитальный ремонт крыши многоквартирного дома..., подписать акт о приёмке...» не обязывают Фонд как регионального оператора и заказчика подменять подрядчика, осуществлять работы своими силами.

Из предписания, являющегося приложением к акту проверки, следует, что Фонду вменяется нарушение п. 4 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ, ч. 6 ст. 182 ЖК РФ, подп. «г» п. 6 Правил № 1702, выразившееся в необеспечении проведения капитального ремонта в установленные сроки, и что на Фонд возложена обязанность завершить ремонт.

В силу пункта 2 статьи 753 ГК РФ именно на заказчика (в данном случае заявителя) возлагается обязанность по организации и осуществлению приёмки выполненных работ. Сдача результата работ подрядчиком и приёмка его заказчиком оформляется актом, подписанным обеими сторонами. Таким образом, вопреки доводам заявления, именно Фонд, как заказчик по договору подряда, в соответствии с действующим законодательством и договором подряда обязан контролировать и выявлять отступления от плана на момент производства ремонтных работ, в том числе на этапе их приёмки, нести ответственность за качество и своевременность выполнения работ.

(решение Арбитражного суда Томской области по делу № [A67-1141/2023](#), не обжаловалось)

Похожую позицию занял по другому спору НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кузбасса».

Во время капремонта обрушилось деревянное перекрытие над одной из квартир. ГЖИ пришла к выводу, что обрушение произошло из-за недостатков работ по капремонту. В частности, в представленных подрядчиком документах не было проекта производства работ. Это свидетельствовало о том, что мероприятия по безопасному складированию материалов на чердачном перекрытии, схемы устройства ходовых мостиков и деревянных настилов для складирования материалов не разработаны. Подрядчик допустил нарушения требований безопасности и технологии производства строительного-монтажных работ.

РО получил несколько предписаний восстановить деревянное перекрытие и обжаловал их в суде. Он настаивал на том, что предписания вынесены в отношении лица, не наделённого полномочиями и обязанностями его исполнить; возложение ОГЖН каких-либо обязательств на лицо, к компетенции которого их исполнение не относится, ведёт к нарушению прав этого лица и не соответствует закону.

Суд напомнил, что частью 6 статьи 182 ЖК РФ установлена ответственность РО за действия привлечённого им подрядчика, следовательно, предписание законно.

Доводы РО о том, что обрушение деревянного перекрытия произошло по причине естественного износа балок перекрытия, были предметом рассмотрения суда первой инстанции, правомерно отклонены, поскольку эти доказательства подтверждают факт того, что заявитель не установил техническое состояние перекрытия, его износ и фактическое состояние, что привело к обрушению перекрытия в ходе ремонта кровли. Установив неудовлетворительное состояние перекрытия, заявитель должен был принять меры по осуществлению работ по ее ремонту без физического влияния на сами перекрытия, как в части размещения строительных материалов, так и в части нахождения работников на крыше дома.

(решение Арбитражного суда Кемеровской области по делу № [A27-10227/2023](#), оставлено без изменения апелляционным судом)

Также суд отказал НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кузбасса» по другому делу, где РО настаивал на неисполнимости предписания «устранить выявленные в ходе эксплуатации после капитального ремонта крыши недостатки», совершении нарушений подрядчиком, отсутствии указания на необходимость совершения конкретных действий.

Фонд создан как организация, преследующая цели реализации региональной программы капитального ремонта, поэтому именно Фонд должен обеспечить качественный эффективный капитальный ремонт многоквартирных домов путём реализации своих прав и обязанностей регионального оператора, а не подходить формально к проведению капитального ремонта, снимая с себя ответственность за последствия такого ремонта в ходе эксплуатации дома.

(решение Арбитражного суда Кемеровской области по делу № [A27-16423/2023](#), оставлено без изменения апелляционным судом)

17. Формулировка предписания «принять исчерпывающие меры» не нарушает закон. Обязанности РО не сводятся к заключению договора с подрядчиком.

В Кемеровской области капремонт МКД не был выполнен в сроки, установленные региональной программой (2022 год). РО получил и оспорил предписание «принять исчерпывающие меры по организации и проведению работ по капремонту крыши».

По мнению РО, ГЖИ Кузбасса располагала документами, подтверждающими исполнение региональным оператором обязанности по обеспечению проведения капитального ремонта, но при этом вынесла предписание в виде незаконного возложения обязанности по организации и проведению работ по капитальному ремонту крыши. «Словосочетание принять «исчерпывающие меры» незаконно возлагает на НО «Фонд капитального ремонта» обязанность, которая статьёй 182 ЖК РФ не предусмотрена, а также не относится к функциям в соответствии со статьёй 180 ЖК РФ. Исходя из нормы статьи 182 ЖК РФ, РО осуществляет функцию технического заказчика работ по капремонту, а не по их проведению, и не может быть принуждён к их непосредственному выполнению, что следует из оспариваемого предписания».

Суд поддержал ГЖИ.

Действительно, на момент вынесения предписания ГЖИ Кузбасса располагала сведения о заключении между РО и третьим лицом договора подряда на ремонт крыши. При этом заявителем доказано, что ранее Фонд объективно не мог заключить такой договор по причине неоднократного признания конкурсных процедур несостоявшимися. С учётом изложенного суд приходит к выводу о том, что Фондом действительно приняты надлежащие меры по организации ремонта.

При этом, исходя из буквального прочтения предписания в части мероприятий, подлежащих исполнению, вопреки доводам заявителя, из него не следует, что на Фонд возложена обязанность по непосредственному ремонту крыши, а предписано именно организовать проведение работ по капремонту, что согласуется с формулировками ст. 182 ЖК РФ, в которой предусмотрено, что РО обеспечивает проведение капремонта в объёме и в сроки, предусмотренные программой.

На момент проведения проверки ремонт крыши не был окончен в нарушение установленного срока. При этом не было представлено доказательств проведения общего собрания собственников, где на повестке дня стоял бы вопрос о переносе сроков ремонта на более поздний период.

Учитывая, что работы, организовать которые должен был Фонд, должны были быть выполнены в 2022 году, принимая во внимание, что обязанности Фонда не ограничиваются самим фактом заключения договора подряда, но также как заказчик Фонд осуществляет дальнейший контроль за надлежащим исполнением подрядчиком обязательств, в том числе, сроков его исполнения, принимает выполненные работы и оплачивает их, суд приходит к выводу о том, что у ГЖИ имелись основания принимать меры реагирования и указывать на необходимость принятия исчерпывающих мер по организации проведения капитального ремонта.

(решение Арбитражного суда Кемеровской области по делу № [A27-2546/2023](#), не обжаловалось)

Обращение в суд как способ устранения нарушений

18. Обращение РО в суд по гарантии - считается устранением нарушений или нет: противоречивые позиции суда

Для устранения недостатков капремонта, выявленных самим РО при контроле за подрядчиком, РО может обратиться с иском к последнему. На момент проверки такой затяжной способ «устранения нарушений», очевидно, не приведёт к фактическому исправлению ситуации по соблюдению сроков ремонта или его качеству. Поэтому ОГЖН приходится выдавать предписания, к которым суд относится по-разному.

Аналогичная ситуация может складываться при обращении РО в суд к подрядчику после получения первого предписания от ОГЖН: срок исполнения предписания гораздо короче затеянного РО судебного процесса, что ведёт к выдаче второго предписания.

В Оренбурге ГЖИ пришла к выводу о неисполнении ранее выданного предписания и выдала новое, в котором потребовала устранить местные вздутия, отслоения окрасочного слоя фасада дома.

При этом первое предписание ФКР оспаривал в трёх инстанциях, проиграл, и только потом, спустя почти год, обратился с иском к подрядчику о понуждении к исполнению гарантийных обязательств по устранению дефектов.

Суд первой инстанции счёл такое поведение РО выполнением первоначального предписания, поэтому признал повторное предписание незаконным.

Апелляционная инстанция была другого мнения:

Сам по себе факт обращения в суд к лицу, которым выполнены работы по ремонту, не прекращает нарушение до момента восстановления прав собственников. Вне зависимости от результатов судебного разбирательства обязанность РО обеспечить надлежащее качество капремонта продолжает действовать и должна быть выполнена, в том числе в рамках исполнения выданных предписаний.

На момент осмотра не устранены вздутия, отслоения окрасочного слоя, в связи с чем инспекцией правомерно предписано принять меры по устранению нарушений.

Вывод суда первой инстанции об исполнении ранее выданного предписания подачей искового заявления к подрядчику основан на неверном применении законодательства, определяющего обязанности РО в отношении собственников.

(постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № [A47-14254/2023](#))

В другой раз тот же суд не согласился с обоснованностью предписания ГЖИ по Оренбургской области, выданного ФКР.

РО оспаривал предписание от 18.07.2023, так как считал его неисполнимым. Это предписание было выдано по результатам проверки устранения ранее выявленных нарушений — в отношении неисправностей, возникших в период гарантийного срока. Те нарушения необходимо было устранить до 19.05.2023 согласно предписанию от

20.04.2023. Однако нарушения устранены не были, что и послужило основанием для выдачи повторного предписания. В суде были установлены такие обстоятельства:

В период гарантийного срока, а именно 20.06.2022, ФКР был организован комиссионный осмотр, по результатам которого были выявлены дефекты. 28.06.2022 ФКР направил в адрес подрядчика претензию с требованием об устранении недостатков в срок до 25.07.2022.

В связи с неисполнением требований претензии ФКР обратился в суд с иском к подрядчику о понуждении к исполнению гарантийных обязательств (дело № А47-8382/2022). 29.08.2023 суд удовлетворил исковые требования ФКР.

Первоначальное предписание ГЖИ от 20.04.2023 было уже выдано в период рассмотрения спора между ФКР и подрядчиком.

28.04.2023 ФКР направлял в ГЖИ ходатайство о продлении срока исполнения предписания от 20.04.2023 на период рассмотрения спора с подрядчиком.

19.06.2023 ФКР получил письмо инспекции с требованием о предоставлении сведений об исполнении первоначального предписания. На следующий день ФКР повторно направил просьбу о продлении срока исполнения предписания с указанием на спор подрядчика по указанным в предписании дефектам.

27.06.2023 ФКР получил решение ГЖИ по вопросу о приостановлении исполнения предписания от 20.04.2023.

Однако 05.07.2023 ФКР получил новое письмо Инспекции, в соответствии с которым решение от 27.06.2023 по вопросу о приостановлении надо считать ошибочным. Дополнительно ГЖИ сообщила о невозможности продления срока исполнения предписания со ссылкой на Правила осуществления контроля за ФКР № 1702.

«Заинтересованным лицом [ГЖИ] не учтён тот факт, что заявителем выбран способ исполнения предписания путём обращения в суд с заявлением о понуждении ООО «56 Альпинистов» к исполнению гарантийных обязательств по устранению дефектов, указанных в предписании. Указанная информация доведена заявителем в момент осмотра, о чем в акте проверки содержится запись», - отметил суд.

(решение Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-14252/2023, оставлено в силе апелляционным судом).

В Краснодарском крае суды пришли к выводу о законности выданного предписания, несмотря на обращение РО в суд с иском к подрядчику.

Приняв во внимание представленные РО пояснения о том, что на момент проверки выявленные нарушения подрядчиком не устранены, работы по капремонту не завершены, акты о приёмке работ не подписаны, окончательный расчёт между РО и ООО «Аргоника» не произведён, иная подрядная организация для завершения работ и устранения недостатков не привлечена, суд пришёл к выводу о несоблюдении РО пункта «б» части 6 раздела I Правил, что выразилось в несоблюдении требования к обеспечению проведения капремонта.

(решение Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-1751/2023, оставлено в силе двумя вышестоящими инстанциями)

Влияние административок по ст. 19.5 КоАП РФ на оценку предписаний

19. Прекращение дела об административном правонарушении (неисполнение предписания) может иметь значение при оценке арбитражным судом законности самого предписания.

В Нижегородской области суд признал недействительным предписание ГЖИ, которая по жалобе муниципалитета на некачественный капремонт обнаружила неравномерный прогрев нагревательных приборов в одной из квартир.

Мировым судьей судебного участка №2 Нижегородского судебного района г. Нижнего Новгорода Нижегородской области в рамках дела №[5-148/2023](#) рассматривалось заявление о привлечении РО к административной ответственности по части 1 статьи 19.5 КоАП РФ.

Мировой судья пришёл к выводу о незаконности предписания и прекратил дело:

Работы выполнены согласно проекту, а вот параметры давления Р-2 (подача 1,9 кгс/см²) и Р-1 (обратка 1,8 кгс/см²) не соответствуют параметрам, ранее предоставляемым для разработки самой проектной документации со стороны администрации.

ООО «Нижегородской инженерно-исследовательской лабораторией» по поручению РО были произведены проверочные гидравлические расчеты системы теплоснабжения МКД для определения правильности подбора сечения трубопроводов с учетом представленных органом местного самоуправления данных по давлению на подающем трубопроводе (Р=3,5 кгс/см²) и на обратном трубопроводе (Р=1,5 кгс/см²) и сделан вывод о надлежащем подборе сечения трубопроводов в рабочей документации на капитальный ремонт системы теплоснабжения. Рекомендовано: РСО привести в соответствие параметры теплоносителя, а именно увеличить давление на подающем трубопроводе теплоносителя в соответствии с представленными для проектной документации данными, либо выполнить корректировку рабочей документации под фактические параметры теплоносителя, с последующей локальной заменой сечения трубопроводов (при необходимости).

Таким образом, проектная документация и капитальный ремонт выполнены в соответствии с данными о параметрах подачи теплоносителя, представленными органом местного самоуправления. В то же время предписание не учитывает, что ресурсоснабжающей организацией параметры подачи теплоносителя существенно нарушены.

Учитывая выводы такого судебного акта, вступившего в силу, Арбитражный суд решил, что здесь имеет место преюдициальность, и он должен удовлетворить заявление РО (решение Арбитражного суда Нижегородской области по делу №[А43-5996/2023](#), не обжаловалось).

Иначе решили суды в Архангельской области. Там невыполнение капремонта в сроки, установленные регпрограммой, послужило основанием для выдачи предписания -

«обеспечить внесение изменений в региональную программу капитального ремонта путём её актуализации и переноса сроков капитального ремонта со II этапа региональной программы капитального ремонта на более поздний».

РО указывал, что утверждение региональной программы относится к полномочиям Правительства Архангельской области, а сам он исполнил свою обязанность по разработке и направлению проекта региональной программы в уполномоченный исполнительный орган. Для большей убедительности РО сослался на постановление мирового судьи судебного участка №2 Ломоносовского судебного района города Архангельска по делу № 5-88/2023.

При производстве по делу об административном правонарушении мировой судья пришёл к выводу, что Фонд не обладает правом самостоятельного инициирования вопроса разработки проекта изменений в региональную программу, в том числе в порядке её актуализации, без соблюдения предписанного законом порядка; рассматриваемое предписание является незаконным. Поскольку вынесенное в адрес Фонда предписание является незаконным, мировой судья прекратил производство по делу за отсутствием в действиях Фонда состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 19.5 КоАП РФ. Постановление мирового судьи оставлено без изменения решением Ломоносовского районного суда города Архангельска по делу № 12-359/2023.

Арбитражные суды возразили:

В соответствии с частью 3 статьи 69 АПК РФ вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Из содержания части 1 статьи 55 ГПК РФ и части 1 статьи 64 АПК РФ вытекает, что обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, устанавливаются судом на основании доказательств по делу, содержащих сведения о фактах.

Следовательно, арбитражный суд не связан выводами других судов о правовой квалификации рассматриваемых отношений и толковании правовых норм. Правовые выводы не могут рассматриваться в качестве обстоятельств, не требующих доказывания.

Правовая оценка судом общей юрисдикции действий заявителя и применённого им положения, на котором основан вывод о наличии (отсутствии) состава административного правонарушения, не может рассматриваться в качестве обстоятельства, имеющего преюдициальное значение для арбитражного суда, рассматривающего другое дело (постановление Президиума ВАС РФ от 03.04.2007 № 13988/06 и от 17.07.2007 №11974/06, определение Верховного Суда Российской Федерации от 29.03.2016 по делу № 305-ЭС15-16362).

Оценка законности оспариваемого предписания, являющегося ненормативным правовым актом, относится к компетенции арбитражного суда, а

самостоятельное исследование обстоятельств дела, оценка доводов заявителя и возражений административного органа судом общей юрисдикции не проводились.

Таким образом, постановление мирового судьи по делу о привлечении к административной ответственности, не имеет в рассматриваемом случае для арбитражного суда, рассматривающего спор о признании недействительным предписания, преюдициального значения.

(решение Арбитражного суда Архангельской области по делу №А05-1104/2023, оставлено в силе апелляционной инстанцией).

20. Неоспаривание привлечения к ответственности за неисполнение предписания свидетельствует о противоречивости позиции РО, оспаривающего повторное предписание по тем же нарушениям.

В Коми Инспекция по результатам проверки выдала предписание об устранении недостатков капремонта.

РО отчитался, что всё устранил, однако в ходе проверки оказалось, что не всё. А именно:

- вздутия, складки, воздушные пузыри, отслоения стыков, на стенках вентшахт повреждения гидроизоляционного слоя устранены не в полном объеме;
- на вентшахте подъезда № 4 под ящиком оборудования гидроизоляция не выполнена;
- не выполнена обивка стен будки выхода на кровлю профлистом в соответствии со сметой.

РО получил повторное предписание, а за неисполнение первого был привлечён к ответственности.

Суд, поддерживая Инспекцию, указал:

Позиция регионального оператора, согласно которой ошибочно принятые ответчиком за вздутия места прогиба примыканий кровли фактически являются гибкими примыканиями (с использованием оцинкованных листов) и не отвечают признаку дефекта и не служат причиной протечек, а требование об обивке стен будок выхода на кровлю профлистом неотнормировано и ошибочно, поскольку основано на предварительной локальной смете (данный вид работ заменён на оштукатуривание), представляется арбитражному суду противоречивой и непоследовательной.

Данные нарушения были предметом ранее выданного предписания, за их неустранение Фонд привлечён к административной ответственности. Ни предписание Службы, ни постановление мирового судьи РО не оспорил.

Доказательства последующего согласования изменения объёма (видов) работ с собственниками, как того требует подпункт «а» пункта 223 Положения № 615, в материалах дела также отсутствуют.

(решение Арбитражного суда Республики Коми по делу № А29-6356/2023, обжалуется)

Другие споры

21. Обязанность по уплате пени лежит на лице, допустившем нарушение по оплате взносов. Начисление пени лицу, не являвшемуся должником, является нарушением.

В Санкт-Петербурге РО вменили нарушение ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ, выразившееся в начислении пени собственнику квартиры в связи с несвоевременной или неполной уплатой взносов на капитальный ремонт за период с 01.02.2018 по 01.02.2022.

Согласно выписке из ЕГРН, переход права собственности на спорную квартиру оформлен 24.02.2022. Основная задолженность была погашена 01.03.2022 прежним собственником. Между тем выставляемые РО платёжные документы содержали сведения о размере задолженности по взносам на капитальный ремонт за предыдущие периоды.

Принимая во внимание, что обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает у собственника с момента возникновения права собственности на такое помещение, включение Фондом в платёжные документы суммы пеней, образовавшихся за неуплату долга до перехода права собственности на спорную квартиру, является нарушением ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ, в связи с чем Инспекцией правомерно выдано предписание об исключении начисления пеней по лицевому счёту собственника квартиры № 190 в спорном МКД.

(решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга по делу № [A56-42989/2023](#), оставлено в силе апелляционным судом, находится в кассации).

22. Вопрос (не)доказанности нарушения — промерзания межпанельных швов.

Имеется два противоположных решения судов при практически одинаковых фактических обстоятельствах.

	1. Дело № A73-957/2023	2. Дело № A73-2156/2023
Провели капитальный ремонт в МКД в Хабаровском крае	ООО «Сегмент» (подрядчик) провело капитальный ремонт, в рамках которого были произведены работы по окрашиванию фасада и ремонту (утеплению) межпанельных швов МКД, которые оформлены актом приёмки работ от 05.12.2018.	ООО «СК Эвалон» (подрядчик) провело работы по капитальному ремонту фасада с ремонтом швов (утеплением), работы приняты РО по акту о приёмке выполненных работ от 13.11.2020.
Наступил гарантийный случай	В ОГЖН поступило обращение жильцов МКД № 84, в котором отражено, что в начале 2022 года, после первых заморозков они обнаружили в своих квартирах намокание стен и потолков угловых комнат, появление чёрных пятен; цоколь дома на боковой стене разрушен от влаги.	30.12.2022 в ОГЖН поступило обращение гражданина, в котором указано на неустранение некачественно выполненных работ по капитальному ремонту межпанельных швов в МКД № 12.
Проведена проверка	В ходе проверки проведён осмотр цоколя МКД № 84, наружных стен в квартирах №№ 6, 10, 14,	Согласно материалам выездной проверки, специалистом ОГЖН в

	<p>16; получены акты обследования наружных стен в квартирах №№ 6, 10, 14, 16, составленные РО.</p> <p>ОГЖН выявлены многочисленные разрушения окрасочного слоя цоколя МКД № 84, а также сделан вывод о промерзании межпанельных швов в вышеуказанных квартирах.</p> <p>РО выдано предписание с возложением обязанности в срок до 12.02.2023 организовать устранение нарушений - выразившихся в установленных фактах многочисленных разрушений окрасочного слоя цоколя МКД № 84 (пункт 1 предписания к нашему вопросу отношения не имеет, судебное решение в части признания этого пункта законным мы рассматривали в п.1.1 настоящего обобщения) и промерзания межпанельных швов в квартирах №№ 6, 10, 14, 16 МКД № 84 (пункт 2 предписания).</p>	<p>присутствии представителя РО проведён осмотр фасада МКД № 12, квартиры № 100. Установлено, что в районе квартиры № 100 видимых разрушений, неисправностей герметизации стыков не наблюдается; при осмотре стен в квартире выявлены влажные пятна на стене в кухне. Протокол осмотра подписан РО без разногласий.</p> <p>В ходе контрольного мероприятия ОГЖН получены письменные объяснения РО, в которых указано, что в августе 2022 года от УО поступило устное обращение о промерзании межпанельных швов в кв. № 100. В сентябре 2022 г. РО в адрес подрядчика направлена претензия с требованием до 19.09.2022 устранить причины промерзания стены в квартире.</p> <p>26.01.2023 РО совместно с представителем УО проведено тепловизионное обследование межпанельных швов в квартире № 100. В результате выявлено промерзание швов. В материалы дела представлен акт этого обследования, в котором зафиксировано, что при проверке швов на предмет промерзания выявлено: горизонтальный шов на полу справа от окна холодный t +7,8С°, стена мокрая. Также факт продувания по нижнему горизонтальному шву зафиксирован УО при осмотре 01.02.2022 в акте. РО выдано предписание, которым в срок до 10.03.2023 предписано организовать устранение нарушения - промерзания стены.</p>
<p>Обжалование результатов проверки</p>	<p>В части пункта 2 предписания суд пришёл к следующему. Фактически при проведении выездной проверки, ОГЖН факт промерзания межпанельных швов не устанавливался, какие-либо исследования, измерения, экспертизы, из которых следовал бы вывод о промерзании межпанельных швов, не проводились.</p> <p>Исходя из акта выездной внеплановой проверки</p>	<p>Суд признал обоснованными доводы ОГЖН о том, что факт промерзания стены подтверждён, при наличии сведений о продувании межпанельных швов в период после проведения капитального ремонта, у ОГЖН имелись правовые и фактические</p>

	<p>от 13.01.2023 и пояснений представителя ОГЖН следует, что выводы ОГЖН о промерзании швов основаны на представленных РО актах обследования наружных стен в районе квартир №№ 6, 10, 14, 16 от 16.12.2022. Из них следует, что представителями РО и ООО «Сегмент» проведено комиссионное обследование ограждающих конструкций вышеуказанных квартир с использованием специализированных средств измерений (тепловизор Testo875-2i, цифровой термометр марки ZHT100) и зафиксирована температура внутри помещений, а также температура различных участков стен. В актах зафиксировано несоответствие разницы температур воздуха в квартирах и температур поверхности стен в соответствии с таблицей 5 СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Каких-либо выводов о промерзании швов данные акты не содержат, а сами по себе зафиксированные в актах показатели температуры участков стен не свидетельствуют о факте промерзания швов.</p> <p>Как обоснованно указано РО, ОГЖН не проводило никаких измерений, обследований и т.д. на предмет промерзания межпанельных швов. В свою очередь, акты, составленные РО, в данном случае не имеют какой-либо доказательственной силы в силу отсутствия сведений о поверке средств измерений.</p> <p>Доводы ОГЖН о том, что в ходе проверки и в последующем РО не оспаривал факт промерзания швов, судом отклоняются, как не имеющие правового значения. При указанных обстоятельствах суд считает, что ОГЖН не доказано, что отраженные в обращении жильцов обстоятельства, связанные с обнаружением в начале 2022 года, после первых заморозков в квартирах намокания стен и потолков угловых комнат, обусловлены промерзанием швов, являющимся следствием некачественно проведенного капитального ремонта. Следовательно, ОГЖН не доказан факт наличия нарушения, отраженного в пункте 2 предписания, в связи с чем предписание в данной части подлежит признанию недействительным.</p>	<p>основания для выдачи РО предписания о необходимости организовать устранение указанного нарушения.</p> <p>Доводы заявителя о недоказанности факта промерзания стены, ввиду его неподтверждения инструментальным методом, судом отклонены, поскольку как обоснованно указал ОГЖН, положения Правил № 1702 содержат перечень контрольных (надзорных) действий, которые могут быть совершены в ходе выездной проверки, вместе с тем положений, обязывающих провести инструментальное обследование, и привлечь к участию в выездной проверке управляющую организацию, Правила № 1702 не содержат.</p> <p>Документы, находящиеся в распоряжении ОГЖН, и проведенный осмотр, обоснованно позволили ОГЖН установить факт промерзания стены.</p> <p>При этом ссылки заявителя на то, что наличие тёмных сырых пятен не является подтверждением факта промерзания стены, а может быть следствием дефекта панели ограждающей конструкции либо ненадлежащего температурно-влажностного режима, не опровергает законности предписания, поскольку факт промерзания межпанельных швов также подтверждён самим региональным оператором в ответ на запрос ОГЖН в ходе выездной проверки.</p>
<p>Апелляция</p>	<p>№ 06АП-2026/2023 от 29.05.2023 Обжалует ОГЖН</p>	<p>№ 06АП-3267/2023 от 18.07.2023 Обжалует РО</p>
<p>Доводы апеллянтов</p>	<p>ОГЖН указывал, что факт промерзания швов ограждающих конструкций квартир, выразившийся в несоответствии разницы температуры воздуха в жилых помещениях и</p>	<p>Доводы заявителя сводятся к позиции, что главным управлением не доказаны обстоятельства, связанные с</p>

	<p>температур поверхности стен в соответствии с таблицей 5 СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», нашёл своё подтверждение в ходе проверки. С учётом пункта 19 Правил № 1702, имелись основания для принятия в качестве доказательств актов комиссионного обследования от 16.12.2022, составленных РО в ходе собственной проверки. Кроме того, РО в ходе внеплановой проверки не отрицался факт промерзания ограждающих конструкций.</p>	<p>обнаружением намокания стены в квартире, обусловленные промерзанием межпанельных швов вследствие некачественно проведённого капитального ремонта многоквартирного жилого дома.</p>
Мнение апелляции	<p>Само по себе представление РО составленных самостоятельно с подрядчиком документов о зафиксированной температуре внутри жилых помещений, а также температурой различных участков стен, не свидетельствует о доказанности факта промерзания швов, поскольку подобных выводов не содержат.</p> <p>Какие-либо измерения, обследования с составлением соответствующих документов надзорным органом не проводились.</p> <p>Довод ОГЖН о наличии ранее со стороны РО согласия относительно промерзания швов, не принимается во внимание. Для возникновения таких правовых последствий, как вынесение предписания, надзорный орган не вправе ограничиваться формальным установлением факта несоблюдения законодательства, а обязан выяснить все обстоятельства предполагаемых нарушений, и лишь после их установления решать вопрос о наличии или отсутствии оснований для выставления требования о выполнении обязанностей.</p> <p>Из сведений таблицы 5 СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» о нормировании температурного перепада однозначно не следует, что причиной разницы между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающих конструкций является исключительно неудовлетворительное состояние межпанельных швов.</p> <p>Основания для отмены решения и удовлетворения апелляционной жалобы судом апелляционной инстанции не установлены.</p>	<p>Проанализировав содержание акта обследования жилого помещения от 26.01.2023, составленного представителями УО и РО, акта осмотра УО от 01.02.2022, с учётом письма регионального оператора от 19.01.2023 № У27-05-319-771, подтверждающего факт промерзания стены в квартире в месте горизонтального шва на полу, а также содержащего сведения о продувании швов в период после проведения работ по капитальному ремонту, судебная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции о наличии у контролирующего органа оснований для выдачи РО предписания .</p> <p>... Суд первой инстанции пришёл к обоснованному выводу о том, что оспариваемое предписание соответствует действующему законодательству и не нарушает права и законные интересы заявителя.</p>
Кассация	№ Ф03-3479/2023 от 04 августа 2023 года	
Доводы ОГЖН	ОГЖН в жалобе и в судебном заседании суда округа настаивали, что выводы судов о незаконности пункта 2 предписания ошибочны, поскольку полномочия ОГЖН в ходе проведения	

	выездной проверки на выбор конкретного контрольно-надзорного действия не ограничены; норм, обязывающих провести инструментальное обследование для констатации факта нарушения в виде промерзания межпанельных швов МКД, Правила № 1702, не содержат. Учитывая, что изначально РО эти факты не оспаривались, и они подтверждаются актами комиссионного обследования, выводы судов о том, что отклонение температуры наружных стен от норматива не подтверждает промерзание межпанельных швов, необоснованны.	
Мнение кассации	При вынесении предписания об устранении последствий неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капремонта в адрес РО по результатам деятельности привлечённой им подрядной организацией, надзорный орган не вправе ограничиваться формальным установлением факта несоблюдения законодательства, а в рамках выполнения возложенной на него Правилами № 1702 функции обязан выяснить все обстоятельства предполагаемых нарушений при организации и проведении капремонта, и лишь после их установления решать вопрос о наличии оснований для требования о выполнении обязанностей, установленных п. 11 ч. 2, ч. 6 ст. 182 ЖК РФ. При таких обстоятельствах, оснований для признания законным пункта 2 предписания у судов обоснованно не имелось.	

Вывод: в обоих случаях имели место намокания стен, продувание по швам, проводились тепловизионные обследования. В обоих случаях РО изначально не отрицал факт промерзания швов. Разница заключалась лишь в том, что во втором случае в материалах проверки оказалось письмо регионального оператора, подтверждающее факт промерзания стены. После этого письма суд уже не заговаривал о каких-то измерениях и исследованиях, суду уже не было дела ни до доказательственной силы актов тепловизионного обследования в силу отсутствия сведения о поверке использованных средств измерений, ни до обязанности ОГЖН выяснить все обстоятельства предполагаемых нарушений требований при организации и проведении капитального ремонта, и лишь после их установления решать вопрос о наличии или отсутствии оснований для выдачи предписания, а не ограничиваться формальным установлением факта несоблюдения положений законодательства. Факт письменного признания РО наступления гарантийного случая оказался весомее доказательственной силы инструментальных обследований.

По вопросу оспаривания решений ОГЖН о привлечении к административной ответственности можно сообщить, что у законодателя пока не дошли руки до ФКР. В компетенцию ОГЖН не входит производство по делам об административных правонарушениях, совершенных ФКР, связанных с ненадлежащим исполнением своих обязанностей. Нарушения есть (например, перечисленные в данном обобщении), а статей пока не придумали. Заработать штраф от ОГЖН можно пока только за причинение им обид (ст. 17.7, 19.4, 19.4.1, 19.6, 19.7 КоАП РФ), за неисполнение предписания (ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ). Штрафы сравнительно невысокие: на должностных лиц: 1000 - 2000 рублей или дисквалификация на срок до 3 лет; на юридических лиц - от 10000 - 20000 рублей), а также за неуплату штрафа по ст. 20.25 КоАП РФ.

Ещё хотелось бы отметить, что суды часто не отделяют новый, отдельный вид контроля за соблюдением ФКР требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, к использованию и сохранности жилищного фонда от государственного жилищного надзора, проводимого в соответствии с частью 1 статьи 20 ЖК РФ (подвидом которого раньше являлся надзор за проведением капитального ремонта многоквартирных домов).

Суды, возможно, с лёгкой руки ОГЖН, ссылаются и на Правила № 1702, и на ч. 1 ст. 20 ЖК РФ, и на различные пункты Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ» (далее - Закон № 248-ФЗ). В частности, этим грешили Арбитражные суды Нижегородской области и Камчатского края. Между тем в этом самом законе четко указано, что его положения не применяются к организации и осуществлению контроля за деятельностью специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (п. 13 ч. 4 ст. 2 Закона № 248-ФЗ).

В Положения об ОГЖН указанных областей внесены поправки в соответствии со вступлением в силу Правил № 1702 (в Нижегородской области выделен отдельный вид контроля, в Камчатском крае, вероятно, ошибочно, отнесен к государственному жилищному надзору), так что существенного значения на решение судов этот факт не имеет.

Но если какие-либо регионы не привели свои положения в соответствии с Правилами № 1702, то, возможно, в этих случаях удастся оспорить факт проведения проверки в связи с невнесением такого вида контроля в Положение об ОГЖН.