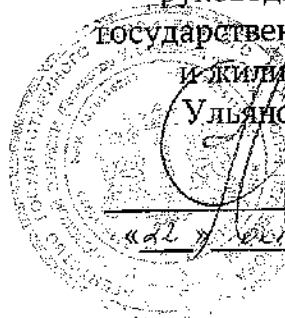


УТВЕРЖДАЮ

Исполняющий обязанности
руководителя Агентства
государственного строительного
и жилищного надзора
Ульяновской области

М.В.Симунова

«22» сентября 2021г.



**Обобщение правоприменительной практики Агентства государственного
строительного и жилищного надзора Ульяновской области
в сфере регионального государственного жилищного надзора
за 9 месяцев 2021 года**

В соответствии со статьёй 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре», постановлением Правительства Ульяновской области от 31.05.2012 № 260-П «Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Ульяновской области», постановлением Правительства Ульяновской области от 15.07.2020 № 15/370-П «Об Агентстве государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области» Агентство государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (далее – Агентство) осуществляет региональный государственный жилищный надзор на территории Ульяновской области (далее – государственный жилищный надзор).

Постановлением Правительства Ульяновской области от 29.09.2021 № 447-П «Об утверждении Положения о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Ульяновской области» утверждено Положение о региональном государственном жилищном контроле (надзоре) на территории Ульяновской области (далее – Положение) в соответствии с требованиями Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

Положением определяются:

- 1) контрольный (надзорный) орган, уполномоченный на осуществление вида контроля;
- 2) критерии отнесения объектов контроля к категориям риска причинения вреда (ущерба) в рамках осуществления вида контроля;

3) перечень профилактических мероприятий в рамках осуществления вида контроля;

4) виды контрольных (надзорных) мероприятий, проведение которых возможно в рамках осуществления вида контроля, и перечень допустимых контрольных (надзорных) действий в составе каждого контрольного (надзорного) мероприятия;

5) виды и периодичность проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий для каждой категории риска, за исключением категории низкого риска;

6) иные вопросы, регулирование которых предусмотрено Федеральным законом № 248-ФЗ.

Дата вступления Положения в силу - 30 декабря 2021 года.

До 30 декабря 2021 года региональный государственный жилищный надзор на территории Ульяновской области подлежит осуществлению в соответствии с нормативными правовыми актами, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

1. Статистические данные о проведённых контрольно-надзорных мероприятиях, носящих как плановый, так и внеплановый характер, анализ результатов таких мероприятий

Агентством за 9 месяцев 2021 года проведена 291 внеплановая проверка, в том числе:

81 выездная проверка;

210 документарных проверок.

Из общего числа выездных проверок большую часть составляют проверки в отношении товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов по фактам ненадлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, а также проверки в отношении собственников помещений в многоквартирных домах по фактам самовольных перепланировки и (или) переустройства помещений.

Из общего числа документарных проверок большую часть (107 проверок) составляют проверки в отношении собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся инициаторами проведения общих собраний. Указанные проверки проведены на основании ч. 1¹ ст. 46 ЖК РФ с целью установления соблюдения требований законодательства к организации, проведению и оформлению результатов общих собраний собственников помещений.

В соответствии с ч. 1¹ ст. 46 ЖК РФ за отчётный период обеспечена систематизация и хранение 2862 поступивших в Агентство протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов Ульяновской области.

В 2021 году в рамках государственного жилищного надзора плановые проверки не проводились.

В целях реализации приказа Минстроя России от 30.03.2021 № 193/пр «О проведении внеплановой документарной проверки органами государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами и (или) являющимися исполнителями коммунальных услуг (в том числе по договорам о предоставлении коммунальных услуг, заключенными потребителями с ресурсоснабжающими организациями), специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональные операторы), органов местного самоуправления, а также юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся единоличными собственниками помещений в многоквартирном доме в случаях если такими собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано а также в случае если такими собственниками помещений выбран непосредственный способ управления многоквартирным домом» Агентством было проведено 55 проверок размещения поставщиками жилищно-коммунальных услуг информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), в том числе:

в отношении ресурсоснабжающих организаций – 31;

в отношении органов местного самоуправления – 24.

Нарушений в ходе проверок не выявлено. По результатам проведенной Агентством разъяснительной работы соответствующая информация в оперативном порядке размещена поставщиками информации в ГИС ЖКХ. Благодаря проведенным мероприятиям имеется положительная динамика размещения поставщиками информации в ГИС ЖКХ.

Так, количество многоквартирных домов (МКД), которые не имеют ни одного договора в ГИС ЖКХ, составляет 0,8% от общего количества МКД (количество домов сократилось на 140);

количество МКД без договоров ресурсоснабжения – 1,6% (количество МКД сократилось на 116);

количество МКД без договоров по обращению с ТКО – 6,8% (количество МКД сократилось на 1118);

количество МКД без решения о способе формирования капитального ремонта – 8,8% (количество МКД сократилось на 719).

В отношении жилых домов, домов блокированной застройки имеется следующая положительная динамика:

количество домов, которые не имеют ни одного договора – 18,79% (количество домов сократилось на 5269);

количество домов без договоров ресурсоснабжения - 21,9% (количество домов сократилось на 2703);
 количество домов без договоров по обращению с ТКО - 32,2% (количество домов сократилось на 37594).

2. Информация о характере и статистике проведённых контрольно-надзорным органом мероприятий по контролю (надзору) без взаимодействия с подконтрольными субъектами

В рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями Агентством подконтрольным субъектам направлено 40 предостережений.

На основании плановых (рейдовых) заданий за 9 месяцев 2021 года проведено 57 плановых (рейдовых) осмотров, обследований земельных участков, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, находящихся территории Ульяновской области.

3. Статистика и анализ причинённого в результате нарушения обязательных требований ущерба охраняемым законом ценностям

Случаев причинения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, в отношении которых осуществляются контрольно-надзорные мероприятия, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также о случаях возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера за 9 месяцев 2021 года при осуществлении регионального государственного жилищного надзора не имелось.

За 9 месяцев 2021 года материальный ущерб, причинённый гражданам в результате нарушений обязательных требований к установлению размера платы за содержание жилого помещения, определению размера и внесению платы за коммунальные услуги, на устранение которых направлен государственный жилищный надзор, составил 0,361 млн. руб.

4. Перечень наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований

В истекшем периоде 2021 года наиболее часто встречающимися нарушениями обязательных требований являются нарушения:

порядка осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме;
 требований к допуску представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту

внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о выполнении таких работ в установленном порядке;
 качества предоставления коммунальных услуг;
 требований к организации и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
 порядка расчёта платы за коммунальные услуги;
 правил содержания общего имущества в многоквартирных домах;
 порядка раскрытия информации в ГИС ЖКХ.

5. Статистика наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований по однородным группам подконтрольных субъектов (объектов)

В ходе проверок за 9 месяцев 2021 года выявлено 134 нарушения обязательных требований.

Наибольшее количество нарушений связано с нарушением обязательных требований:

1) группой подконтрольных субъектов «Собственники и пользователи помещений в многоквартирных домах»:

к организации и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – 39;

к допуску представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о выполнении таких работ в установленном порядке – 16;

к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирном доме – 8;

2) группой подконтрольных субъектов «Товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы»:

к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 12;

к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – 7;

к порядку расчёта платы за жилое помещение – 13;

к порядку управления многоквартирными домами – 4;

3) группой подконтрольных субъектов «Ресурсоснабжающие организации»:

к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 12;

к качеству предоставления коммунальных услуг – 6;

4) группой подконтрольных субъектов «Специализированная некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»:

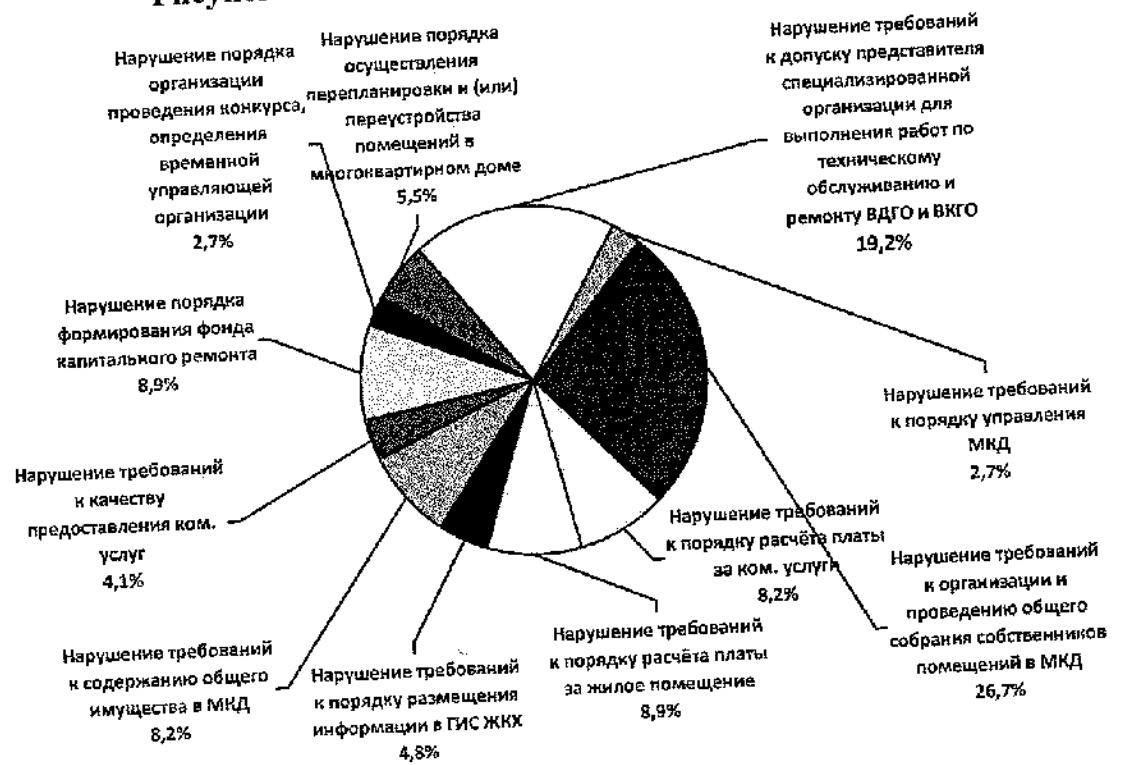
к порядку формирования фонда капитального ремонта – 13;

5) группой подконтрольных субъектов «Органы местного самоуправления»:

к организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации, по определению управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация – 4.

Статистика выявленных нарушений в процентном соотношении наглядно представлена на рисунке 1.

Рисунок 1. Статистика выявленных нарушений



6. Анализ выявленных и возможных причин возникновения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований

Возможной причиной возникновения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований к организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, допущенных группой подконтрольных субъектов «Собственники и пользователи помещений в многоквартирных домах», является низкий уровень правовой грамотности населения, информированности о последствиях нарушений. Несоблюдение требований, установленных ст. 44-48 ЖК РФ, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»

и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор», влекут нарушения порядка созыва, проведения собрания и оформления его результатов протоколом.

Возможной причиной нарушений обязательных требований к порядку расчёта платы за коммунальные услуги, допущенных группой подконтрольных субъектов «Ресурсоснабжающие организации», является отсутствие установленной законодательством Российской Федерации административной ответственности за указанное правонарушение.

Возможными причинами нарушений обязательных требований к содержанию общего имущества в многоквартирных домах являются:

1) высокий физический износ общего имущества в многоквартирных домах, превышение предельно допустимых характеристик надежности и безопасности общего имущества, инженерных сетей и оборудования, необходимость проведения капитального ремонта, замены элементов общего имущества для поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей общего имущества в многоквартирных домах;

2) непроведение органами местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в случаях, когда принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе непосредственного способа управления домом не реализовано, а именно когда большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, что приводит к ухудшению характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома, несвоевременной подготовке жилого здания к началу отопительного сезона, не обеспечению безопасности жизни и здоровья граждан (подпункт 2 пункта 3 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75).

Возможной причиной возникновения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований к порядку формирования фонда капитального ремонта является неисполнение региональным оператором требований ч. 5 ст. 173 ЖК РФ по перечислению средств фонда капитального ремонта на специальный счет в случаях принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

7. Рекомендации подконтрольным субъектам по проведению мероприятий, направленных на устранение причин совершения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований

В целях недопущения нарушений обязательных требований подконтрольным субъектам рекомендуется повышать юридическую грамотность путём отслеживания изменений в действующем законодательстве.

Перечень правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления регионального государственного жилищного надзора, а также информация об изменениях законодательства, актуальные тексты нормативных правовых актов и руководства по соблюдению обязательных требований для подконтрольных субъектов размещены на официальном сайте Агентства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://nadzor73.ulregion.ru/> в разделе «Профилактика» (далее – официальный сайт).

В отчётном периоде на официальном сайте размещены 4 руководства по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, в том числе:

распоряжение Агентства от 25.02.2021 № 13-р «Об утверждении руководства для собственников (пользователей, нанимателей) помещений по соблюдению обязательных требований к обеспечению безопасной эксплуатации в многоквартирных домах и индивидуальных жилых домах внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

распоряжение Агентства от 23.03.2021 № 15-р «Об утверждении руководства по соблюдению лицами, ответственными за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, обязательных требований к безопасному использованию и содержанию лифтов в многоквартирных домах»;

распоряжения Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области от 24.08.2021 № 29-р «Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований к порядку раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом»;

распоряжение Агентства от 02.09.2021 № 31-р «Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований к содержанию продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме».

В руководствах даётся описание обязательных требований, указание на нормативные акты, их содержащие, пояснение целей и содержания обязательных требований, рекомендации по необходимым действиям подконтрольных субъектов по обеспечению соблюдения обязательных требований, указание на юридические последствия нарушения обязательных требований, а также другие необходимые пояснения.

Принят приказ Агентства от 11.05.2021 № 6-п «Об утверждении Порядка ведения реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования

фонда капитального ремонта общего имущества, реестра специальных счетов, на которые перечисляются взносы на капитальный ремонт в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальных счетах, и форм представления региональным оператором сведений, предусмотренных частью 2 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации, представления владельцем специального счёта сведений, предусмотренных частью 3 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации».

8. Статистика и анализ применённых к подконтрольным субъектам мер юридической ответственности

За 9 месяцев 2021 года Агентством по фактам выявленных нарушений составлено 69 (АППГ - 26) протоколов об административных правонарушениях.

За 9 месяцев 2021 года по результатам выявленных нарушений обязательных требований в 119 случаях (АППГ - 347) виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

1) в виде наложения штрафов в 106 случаях (АППГ - 330) на общую сумму 238 000 руб. (АППГ - 403 000 руб.);

2) путём вынесения предупреждений в 13 случаях (АППГ - 17), в том числе:

в отношении юридических лиц - 7;

в отношении должностных лиц - 6.

Решений о наложении административного наказания в виде дисквалификации должностных лиц подконтрольных субъектов в первом полугодии 2021 года в сфере регионального государственного жилищного надзора принято не имеется.

9. Анализ практики рассмотрения дел об административных правонарушениях.

По ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ (нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака в подъездах многоквартирных домов) к административной ответственности в виде наложения штрафов было привлечено 54 физических лица, проживающих в городе Димитровграде и Мелекесском районе Ульяновской области, на общую сумму 27 000 руб.;

по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ (самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме) в 8 случаях виновные физические лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафа на общую сумму 16 000 руб.;

по ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) в 7 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

в 2-х случаях в виде наложения административных штрафов на общую сумму 44 000 руб., из них:

по 1 делу в отношении юридического лица на сумму 40 000 руб.;

по 1 делу в отношении должностного лица на общую сумму 4 000 руб.;

в 5 случаях в виде вынесения предупреждений:

по 3 делам в отношении юридических лиц;

по 2 делам в отношении должностных лиц;

по ст. 7.23 КоАП РФ (нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами) в 21 случае виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

в 18 случаях в виде наложения административного штрафа на общую сумму 36 000 руб., из них:

по 6 делам в отношении юридических лиц на общую сумму 30 000 руб.;

по 11 делам в отношении должностных лиц на общую сумму 5 500 руб.;

по 1 делу в отношении индивидуального предпринимателя на общую сумму 500 руб.;

в 3 случаях в виде вынесения предупреждений:

по 2 делам в отношении юридических лиц;

по 1 делу в отношении должностного лица;

по ч. 1 ст. 9.23 КоАП РФ (нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования либо невыполнение работ (неоказание услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, включенных в перечень, предусмотренный правилами обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования) в 5 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

в 2 случаях в виде наложения административного штрафа, из них:

по 1 делу в отношении юридического лица на сумму 40 000 руб.;

по 1 делу в отношении должностного лица на сумму 5 000 руб.;

в 3 случаях в виде вынесения предупреждений:

по 2 делам в отношении юридических лиц;

по 1 делу в отношении должностного лица;

по ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ (отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о выполнении таких работ в установленном порядке) к административной ответственности в виде наложения штрафов были привлечены 17 виновных физических лиц проживающих в Ульяновской области, на общую сумму 17 000 руб.;

по ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ (нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иные связанных с управлением таким многоквартирным домом документов

1 должностное лицо привлечено к административной ответственности в виде вынесения предупреждения;

по ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ (неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства) 1 должностное лицо привлечено к административной ответственности в виде вынесения предупреждения;

по ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ (неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ) в 2 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности на сумму 20 000 руб.;

по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ (невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства) 1 юридическое лицо привлечено к административной ответственности в виде штрафа на сумму 10 000 руб.;

по ст. 19.7 КоАП РФ (непредставление сведений (информации)) 1 юридическое лицо привлечено к административной ответственности в виде штрафа на сумму 3 000 руб.;

по ч. 2 ст. 19.4.1 КоАП РФ (воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора) по проведению проверок или уклонение от таких проверок, повлекшее невозможность проведения такой проверки) в 1 случае виновное юридическое лицо привлечено к административной ответственности в виде наложения штрафа на сумму 20 000 руб.

Анализ практики рассмотрения дел об административных правонарушениях показал, что в отчетном периоде в сравнении с аналогичным периодом 2020 года (далее – АППГ) увеличилось количество нарушений по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ (нарушение порядка перепланировки и (или) переустройства помещений в многоквартирных домах) (АППГ - 1), а также по ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ (отказ в допуске представителя специализированной организации для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в случае уведомления о выполнении таких работ в установленном порядке) (АППГ -1).

Случаев отмены постановлений по делам об административных правонарушениях, подведомственных рассмотрению Агентством, в истекшем периоде 2021 г. не имеется.

10. Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) контрольно-надзорного органа и (или) его должностных лиц

10.1. Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) контрольно-надзорного органа и (или) его должностных лиц в досудебном (внесудебном) порядке

В соответствии с положениями главы 30 КоАП РФ в сфере государственного жилищного надзора за 9 месяцев 2021 года вышестоящим должностным лицом рассмотрены 2 жалобы на постановления по делам об административных правонарушениях, по результатам которых были приняты следующие решения:

об оставлении без изменения постановления о привлечении к административной ответственности в отношении физического лица по ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ;

об отмене постановления о привлечении к административной ответственности и прекращении производства по делу в связи с отсутствием события в отношении физического лица по ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ.

10.2. Анализ практики обжалования решений, действий (бездействия) контрольно-надзорного органа и (или) его должностных лиц в судебном порядке

В период с января по сентябрь 2021 года по результатам оспаривания решений Агентства судами вынесены следующие решения:

	Всего решений	В силе	Отменено
Заявления об оспаривании постановлений Агентства по делам об административных правонарушениях	0 (АППГ - 6)	0 (АППГ - 5)	0 (АППГ - 1)
Заявления об оспаривании предписаний Агентства об устранении выявленных нарушений	2 (АППГ - 5)	2 (АППГ - 4)	0 (АППГ - 1)
Заявления об оспаривании предостережений Агентства о недопустимости нарушения обязательных требований	3 (АППГ - 0)	2 (АППГ - 0)	1 (АППГ - 0)
Заявления об оспаривании	3	1	2

действий Агентства	(АППГ - 0)	(АППГ - 0)	(АППГ - 0)
Итого:	8 (АППГ - 12)	5 (АППГ - 10)	3 (АППГ - 2)

Таким образом, в 62 % случаев оспоренные решения Агентства признаны судом законными.

Оспаривание актов ненормативного характера

В 2-х случаях судом подтверждена законность предписаний, выданных органом регионального государственного жилищного надзора: - решением Ленинского районного суда города Ульяновска от 09.02.2021 по делу № 2а-591/2021 отказано в удовлетворении административного иска гражданина (собственника помещения в многоквартирном доме) к Агентству надзора о признании незаконным и отмене предписания от 23.01.2020. Оспариваемое предписание было выдано административным органом ТСН в связи с тем, что в отсутствие принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об определении порядка оплаты за электроэнергию в целях содержания общего имущества исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта, ежемесячное начисление платы должно производиться по нормативу потребления с дальнейшим перерасчётом такой платы по показаниям общедомового прибора учёта в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, а не на основании показаний общедомового прибора учёта. Суд не усмотрел оснований для признания предписания незаконным по иску гражданина (собственника помещения в многоквартирном доме) и указал, что предписание выдано не административному истцу и не возлагает на него каких-либо обязанностей, не ограничивает права, в том числе в части определения и перерасчёта размера платы за электроэнергию в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. Обжалуемое предписание (исходя из его буквального толкования) не содержит указаний на невозможность перерасчёта платы исходя из показаний общедомовых приборов учёта. Оспариваемое предписание не является преюдициальным при определении размера данной платы и гражданин не лишен возможности оспаривать произведённый ТСН расчёт, в том числе в судебном порядке в рамках искового производства. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 28.07.2021 по делу № А72-5662/2021 заявленные ООО «Горкомхоз» об отмене предписания № С-29 от 13.04.2021 оставлено без удовлетворения. Судом установлено, что справки с места работы, на которых имеется подпись уполномоченного лица печать организации, регистрационный номер и дата выдачи, соответствуют требованиям п.94 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354) и относятся к иным документам которые, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия

потребителя в жилом помещении, в связи с чем ООО «Горкомхоз» было необоснованно отказано потребителю в перерасчёте платы по обращению с ТКО. Таким образом, основания для отмены предписания отсутствуют. Судебный акт не вступил в законную силу;

В 2-х случаях судом подтверждена законность предостережений, выданных органом регионального государственного жилищного надзора:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 20.01.2021 по делу № А72-12758/2020 отказано в удовлетворении требований АО «Ульяновскэнерго» о признании незаконным и отмене предостережения органа регионального государственного жилищного надзора от 06.07.2020. Оспариваемое предостережение выдано в связи с осуществлением АО «Ульяновскэнерго» действий, направленных на ограничение предоставления коммунальной услуги собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме в связи с неполной оплатой. Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» до 01.01.2021 приостановлено право исполнителя по ограничению или приостановлению предоставления коммунальной услуги в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги. Доводы АО «Ульяновскэнерго» о том, что на договорные отношения с собственником нежилого помещения в многоквартирном доме не распространяются положения указанного постановления, так как в данном случае АО «Ульяновскэнерго» не является исполнителем коммунальных услуг и не оказывает коммунальную услугу, суд посчитал необоснованными. Суд указал, что потребителем коммунальной услуги в многоквартирном доме является в том числе собственник нежилого помещения в таком доме. Мораторий на приостановление предоставления коммунальных услуг установлен в отношении собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов, являющихся стороной правоотношений о предоставлении коммунальных услуг. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 22.01.2021 по делу № А72-12069/2020 отказано в удовлетворении требований ООО «Ульяновскоблводоканал» о признании недействительным предостережения органа регионального государственного жилищного надзора от 20.07.2020. Оспариваемое предостережение выдано в связи с тем, что в административный орган поступило коллективное обращение граждан, из которого следовало, что ООО «Ульяновскоблводоканал» отказало в перерасчёте платы за услугу холодного водоснабжения ненадлежащего качества. Суд указал, что ресурсоснабжающая организация обязана произвести изменение размера платы собственникам помещений в многоквартирном доме при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества, при этом, в случае отсутствия в действиях ресурсоснабжающей организации вины при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества в последующем управляюща

организация обязана компенсировать ей такие расходы. Исполнителем коммунальной услуги по холодному водоснабжению в данном случае является ресурсоснабжающая организация, при этом обязанность произвести перерасчёт законодателем установлена в безусловном порядке при условии подтверждения факта оказания услуг ненадлежащего качества либо перерыва в предоставлении этой услуги, независимо от их причины. Поскольку ООО «Ульяновскоблводоканал» проверка предоставления качества коммунальной услуги по заявлению потребителей не была проведена, то доказательством предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества является акт, составленный потребителями. Суд признал, что оспариваемое предостережение носит профилактический характер, принято в отношении надлежащего лица уполномоченным лицом, не нарушает прав и законных интересов общества в сфере предпринимательской деятельности, не возлагает на него обязанность совершения каких-либо действий, а предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований. Судебный акт вступил в законную силу.

В 2-х случаях судом отменены предостережения, выданные органом регионального государственного жилищного надзора:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 01.06.2021 по объединённому делу № А72-2134/2021 признаны недействительными предостережения Агентства от 24.12.2020 №000481/Д, от 29.12.2020 №000524/Д, выданные Публичному акционерному обществу «Т Плюс».

В адрес Общества поступило предостережение Агентства от 24.12.2020 № 000481/Д об устранении нарушения (далее - предостережение №000481/Д), в соответствии с которым Обществом сделан расчет платы за отопление в нарушение п.59 (1), п.60 (1) Правил № 354, а именно: расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению в октябре и ноябре 2020 года был произведен, исходя из нормативов потребления. Судом установлено, что в многоквартирном жилом доме общедомовой прибор учета был введен в эксплуатацию 06.10.2018, о чём свидетельствует акт ввода от 22.01.2018. В связи с работой прибора за пределами норм точности указанный общедомовой прибор учета 01.02.2019 был закрыт (акт проверки узла учета от 22.02.2019). В силу п.59(1) Правил № 354 плата за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из среднемесячного за 3 месяца отопительного периода объема потребления с 01.02.2019 до окончания отопительного периода. В отопительный период 2020-2021 общедомовой прибор учета допущен не был. В связи с тем, что в силу п. 59(1) Правил № 354 расчёт, исходя из среднемесячного отопительного периода объема потребления, может быть осуществлен не более 3 расчетных периодов подряд, объем коммунальной услуги отопление в октябре, ноябре 2020 г. был рассчитан исходя норматив потребления коммунального ресурса. Указанные действия ПАО «Т Плюс» и противоречат п.59 (1), п.60 (1) Правил №354, в связи с чем, выданно Агентством предостережение от 24.12.2020 № 000481/Д является незаконным. Судебный акт вступил в законную силу.

Также в отчётном периоде судами апелляционной и кассационно

инстанции подтверждена законность предостережений Агентства, выданных в 2020 году:

- постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2021 по делу № А72-9818/2020 оставлено без изменения решение Арбитражного суда Ульяновской области от 28.10.2020, которым ПАО «Т Плюс» отказано в удовлетворении требования о признании недействительным предостережения органа регионального государственного жилищного надзора от 11.06.2020. Оспариваемое предостережение было выдано в связи с тем, что расчёт размера платы за отопление за период с октября по ноябрь 2019 г. изначально был произведён ПАО «Т Плюс» исходя из среднемесячного объёма потребления и показаний общедомового прибора учёта тепловой энергии соответственно, с декабря 2019 г. по январь 2020 г. – исходя из среднемесячного объёма потребления, в феврале 2020 г. – по нормативу потребления. В апреле 2020 г. собственнику произведены доначисления и расчёт платы в период с ноября 2019 г. по февраль 2020 г. произведён исходя из норматива. При этом 21.11.2019 прибор учёта вышел из строя и был допущен в эксплуатацию с 03.03.2020. Суд апелляционной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции и административного органа. ПАО «Т Плюс» неправомерно произвело расчёт платы за период с 21.11.2019 по 21.02.2020 исходя из норматива потребления коммунальной услуги. В соответствии с пунктами 59(1) и 60(1) Правил № 354, начисления с 21.10.2019 по 20.11.2019 должны быть произведены по показаниям прибора учёта. С 21.11.2019 по 21.02.2020 начисления должны быть рассчитаны исходя из среднемесячного объёма потребления ресурса, определённого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учёта исходя из среднемесячного за отопительный период объёма потребления. С 22.02.2020 по 02.03.2020 начисления должны быть рассчитаны исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению, с 03.03.2020 – исходя из показаний прибора учёта;

- постановлением Одиннадцатого Арбитражного апелляционного суда от 11.03.2021 по делу № А72-12251/2020 решение Арбитражного суда Ульяновской области от 28.12.2020, принятое по указанному делу, оставлено без изменения, а апелляционная жалоба УМУП «Ульяновскводоканал» - без удовлетворения. Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 28.12.2020 по заявлению УМУП «Ульяновскводоканал» отказано в признании незаконным и отмене предостережения органа регионального государственного жилищного надзора от 29.07.2020. Оспариваемое предостережение выдано в связи с необходимостью принятия мер по обеспечению соблюдения обязательных требований законодательства в связи с поступившим обращением потребителя по вопросу перерасчёта плат за коммунальные услуги по ХВС и водоотведению исходя из снятых контрольных показаний индивидуального прибора учёта в квартире МКД УМУП «Ульяновскводоканал» производило начисления исходя из среднемесячного объёма потребления и норматива потребления, поскольку

собственником квартиры не предоставлялись показания прибора учёта. При этом в перерасчёте платы за коммунальную услугу по ХВС исходя из показаний прибора учёта, потребителю было отказано. Суд первой инстанции согласился с позицией административного органа и указал, что в случае, если прибор учёта исправен, исполнитель обязан произвести перерасчёт размера платы за коммунальную услугу исходя из снятых показаний проборов учёта даже в том случае, если потребители не предъявляли исполнителю своевременно информацию о потреблённом объёме ресурса за предшествующий проверке расчётный период, так как потребители обязаны оплачивать лишь тот объём ресурса, который фактически потреблён. Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и указал, что отсутствие в данном случае перерасчёта может привести к неосновательному обогащению заявителя, начислившего оплату свыше поставленного коммунального ресурса;

- аналогичный вывод изложен в постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 01.06.2021 по делу № А72-9950/2020 по жалобе УМУП ВКХ «Ульяновскводоканал», которым также оставлено без удовлетворения требование о признании незаконным и отмене предостережения надзорного органа от 06.07.2020.

Оспаривание действий Агентства и его должностных лиц

В 1-х случае действия должностного лица Агентства признаны законными:

Решением Железнодорожного районного суда г. Ульяновска от 01.07.2021 по делу № 2а-1425/21 в полном объёме отказано в удовлетворении административного иска ООО «Газпром газораспределение Ульяновск» к главному специалисту-эксперту отдела надзора и лицензионного контроля за содержанием, использованием жилищного фонда Агентства, Агентству о признании незаконными действий при осуществлении государственного контроля (надзора), признании недействительной внеплановой документальной проверки на основании распоряжения Агентства, признании незаконными распоряжения Агентства, акта проверки, предписания. Доводы ООО «Газпром газораспределение Ульяновск» признаны судом состоятельными. Должностным лицом Агентства не были допущены грубые нарушения требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора), которые могут свидетельствовать о недействительности результатов контрольного (надзорного) мероприятия. Решение не вступило в законную силу.

В 2-х случаях действия Агентства и его должностных лиц признаны незаконными:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 04.08.2021 по делу № А72-3526/2021 заявление ПАО «Т ПЛЮС» о признании незаконным бездействия Агентства, выразившегося в нерассмотрении заявления (материалов) ПАО «Т ПЛЮС» о привлечении ЖСК «Северянин к административной ответственности, предусмотренной ст. 9.16 КоАП РФ

о признании недействительным отказа в проведении проверки, удовлетворено в части нарушения срока рассмотрения обращения, в остальной части - оставлено без удовлетворения. Судом было установлено, что со стороны Агентства имело место незаконное бездействие, выразившееся в нарушении срока рассмотрения заявления ПАО «Т ПЛЮС» от 26.11.2020, и нарушающее требования части 1 статьи 12 Закона № 59-ФЗ, в связи с чем в данной части требования заявителя подлежало удовлетворению, без принятия восстановительных мер, поскольку, как установлено судом, Агентством на заявление Общества вынесено определение от 30.11.2020 об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении. Проведение проверки по факту нарушения ЖСК «Северянин» условий договора теплоснабжения является вмешательством Агентством в гражданско-правовую деятельность хозяйствующих субъектов, что недопустимо. Таким образом, в указанном случае у Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области отсутствовали основания для проведения проверки и выдачи предписания ЖСК «Северянин», в связи с чем, требования ПАО «Т ПЛЮС» в указанной части удовлетворению не подлежат. Правовая позиция о недопустимости подмены надлежащего способа защиты нарушенных при исполнении гражданско-правовых договоров прав – путем обращения в суд с исковым требованием к контрагенту по договору – на способ защиты путем оспаривания действий административного органа по отказу в проведении проверки контрагента – изложена в постановлении Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2017 по делу №А72-259/2017, оставленным в силе постановлением суда кассационной инстанции от 19.12.2017. Решение не вступило в законную силу;

- решением Ленинского районного суда г. Ульяновска от 11.06.2021 определение Агентства об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении от 19.03.2021 № Т/2-21 отменено, материал возвращен в Агентство на новое рассмотрение. В адрес Агентства поступило обращение гражданина о привлечении нанимателя квартиры муниципального жилищного фонда к административной ответственности по ст. 7.21 КоАП РФ. Определением Агентства было отказано в возбуждении дела об административном правонарушении в отношении нанимателя. Судом указано, что в нарушение ч. 2, 3, 5 ст. 28.1, ч. 1 ст.28.3, ст. 23.55 КоАП РФ содержащийся в определении вывод об отсутствии в действиях физического лица состава административного правонарушения, предусмотренного с. 7.21 КоАП РФ, должным образом не мотивирован и не основан на представленных материалах, подтверждающих наличие в действиях физического лица признаков нарушений вышеуказанных требований.

11. Статистика и анализ исполнимости предписаний, выданных подконтрольным субъектам по результатам контрольно-надзорных мероприятий

Для устранения допущенных нарушений обязательных требований подконтрольным субъектам было выдано **65 предписаний**.
В 100 % предписания органа государственного жилищного надзора являются исполнимыми и правомерными.

12. Статистика и анализ случаев объявления и исполнимости предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований

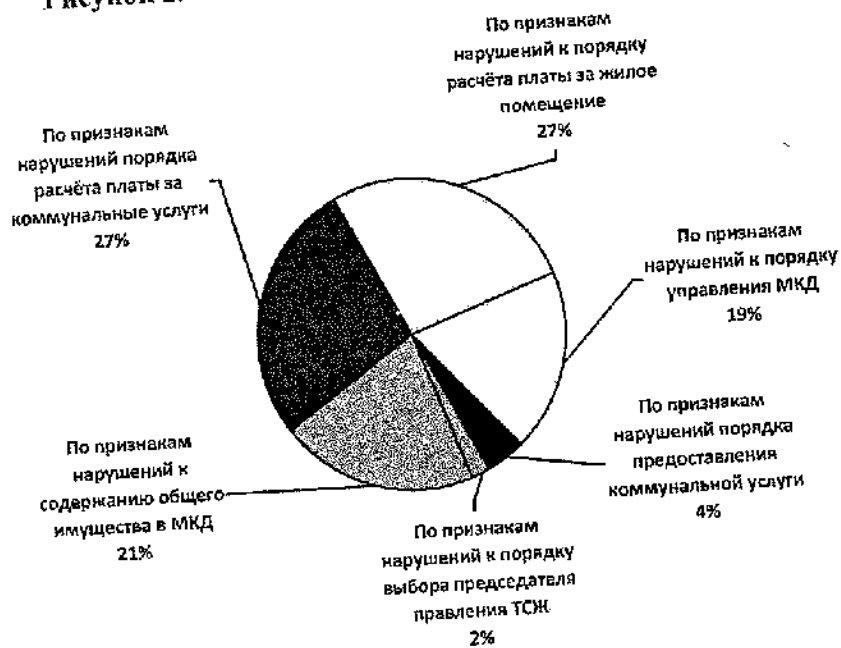
В рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями органом регионального государственного жилищного надзора подконтрольным субъектам направлено 40 предостережений.

Наибольшее количество предостережений направлено по фактам признаков нарушений подконтрольными субъектами обязательных требований:

- к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 10;
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 13;
- к порядку управления многоквартирными домами – 9;
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 5;
- к порядку предоставления коммунальной услуги – 2;
- к порядку выбора председателя правления ТСЖ – 1.

Статистика выданных предостережений в процентном соотношении наглядно представлена на рисунке 2.

Рисунок 2. Статистика выданных предостережений



Срок исполнения предостережения составляет не менее 60 дней со дня его направления в адрес контролируемого лица. По состоянию на 01.10.2021 из общего числа направленных предостережений исполнено 20.

13. Информация о проведённых профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов

В целях реализации Программы в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля по мере внесения изменений в законодательство подготовлены и размещены на официальном сайте Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (далее – Агентство) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://nadzor73.ulregion.ru> (далее – официальный сайт):

- тексты 34 нормативных правовых актов, содержащих сведения об изменениях обязательных требований;

- 14 комментариев о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, внесённых изменениях в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации, направленные на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований;

- 4 руководства по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований нормативных правовых актов, в том числе:

- распоряжение Агентства от 25.02.2021 № 13-р «Об утверждении руководства для собственников (пользователей, нанимателей) помещений по соблюдению обязательных требований к обеспечению безопасной эксплуатации в многоквартирных домах и индивидуальных жилых домах внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

- распоряжение Агентства от 23.03.2021 № 15-р «Об утверждении руководства по соблюдению лицами, ответственными за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах, обязательных требований к безопасному использованию и содержанию лифтов в многоквартирных домах»;

- распоряжение Агентства от 24.08.2021 № 29-р «Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований к порядку раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом»;

- распоряжение Агентства от 02.09.2021 № 31-р «Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований к содержанию подвальных помещений и технических подполий, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме»;

- Обзоры правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Агентства в сфере государственного жилищного надзора за 2020 год, за 1 квартал 2021 год, за 1 полугодие 2021 года, за 9 месяцев 2021 года;

- Обзоры правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Агентства в сфере лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению МКД за 2020 год, за 1 квартал 2021 года, за 1 полугодие 2021 года, за 9 месяцев 2021 года;

- Доклады об итогах реализации Программы профилактики нарушений обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, расположенными на территории Ульяновской области, за 2021 год, за 1 квартал и 1 полугодие 2021 года.

Обеспечено правовое консультирование подконтрольных субъектов:

в устной форме - 1731;

в письменной форме - 261;

проведён 41 личный приём граждан.

За 9 месяцев 2021 года обеспечено участие:

в просветительском проекте Агитпоезд в ЖКХ «Дом, в котором мы живём», реализуемого по поручению Губернатора Ульяновской области - 6 конференций, проведённых на платформе ZOOM, с участием представителей администраций муниципальных образований, управляющих и ресурсоснабжающих организаций, собственников жилых помещений;

в еженедельном штабе по вопросам энергетики, ЖКК и прохождения отопительного сезона с участием представителей органов местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области, ресурсоснабжающих и управляющих организаций - 37 совещаний;

проведено публичных общественно значимых мероприятий по разъяснению обязательных и лицензионных требований, содержащихся в нормативных правовых актах, и по другим вопросам - 48;

в целях информирования неопределенного круга подконтрольных субъектов о важности добросовестного соблюдения обязательных и лицензионных требований, а также по другим вопросам, в средства массовой информации размещено 48 пресс-релизов, 20 телевизионных сюжетов, 4 радио выступления.

В рамках предусмотренного Программой мероприятия по направлению подконтрольным субъектами предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, выдано 40 предостережений.

Заместитель директора департамента лицензирования и лицензионного контроля за деятельностью по управлению многоквартирными домами Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области - исполняющий обязанности главного государственного жилищного инспектора Ульяновской области



А.В.Лазарев