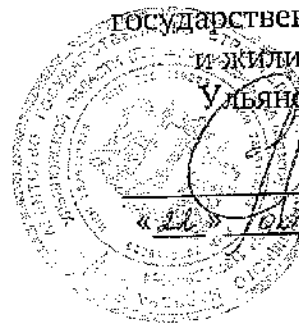


УТВЕРЖДАЮ

Исполняющий обязанности
руководителя Агентства
государственного строительного
и жилищного надзора
Ульяновской области



М.В.Симунова

2021 г.

**Обобщение правоприменительной практики
Агентства государственного строительного и жилищного надзора
Ульяновской области в сфере регионального государственного
лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской
деятельности по управлению многоквартирными домами
за 9 месяцев 2021 года**

Региональный государственный лицензионный контроль за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензионный контроль) осуществляется в соответствии со статьями 192, 196 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», приказом Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области от 02.12.2020 № 13-п «Об утверждении Административного регламента осуществления Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области лицензионного контроля в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Ульяновской области» (применяется до 1 марта 2022 года).

В соответствии с пунктом 8 статьи 67 и пунктом 4 статьи 138 Федерального закона от 11.06.2021 № 170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 170-ФЗ) с 1 марта 2022 года организация и осуществление лицензионного контроля регулируются Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

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

За 9 месяцев 2021 года в рамках лицензионного контроля Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (далее – Агентство) проведено 637 проверок, в том числе:

103 плановые проверки в соответствии с утверждённым ежегодным планом проведения плановых проверок на 2021 год. Всего в 2021 году предусмотрено проведение 151 плановой проверки;

526 внеплановых проверок, из них:

392 проверки по поступившим обращениям, заявлениям, содержащим сведения о фактах нарушений лицензионных требований;

85 проверок исполнения ранее выданных предписаний об устранении выявленных нарушений лицензионных требований;

46 проверок по основаниям, предусмотренным частью 3 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации в случаях непредставления лицензиатом в орган регионального государственного жилищного надзора сведений о прекращении, расторжении договора управления многоквартирным домом;

11 проверок в рамках предоставления государственной услуги по лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

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

За 9 месяцев 2021 года в рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями Агентством лицензиатам направлено 225 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение).

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 лицензионного контроля не имелось.

За 9 месяцев 2021 года материальный ущерб, причинённый гражданам в результате нарушений лицензионных требований в части установления размера платы за содержание жилого помещения, определения размера и порядка внесения платы за коммунальные услуги составил 0,450 млн. руб.

4. Перечень наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований

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

- к содержанию общего имущества в многоквартирных домах;
- к порядку раскрытия информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- к порядку управления многоквартирными домами;
- к качеству предоставления коммунальных услуг.

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

В отчётном периоде 2021 года было выявлено 501 нарушение лицензионных требований.

Наибольшее количество нарушений связано с нарушением требований:

- к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 202 нарушений;
- к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – 86 нарушений;
- к качеству предоставления коммунальных услуг – 45 нарушений;
- к порядку управления многоквартирными домами – 58 нарушений;
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 6 нарушений;
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 21 нарушение;
- к отсутствию у лицензиата задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения – 19 нарушений;
- к заключению лицензиатом договора с ресурсоснабжающей организацией – 1;
- к наличию у должностного лица лицензиата квалификационного аттестата – 6;

к порядку предоставления лицензиатом сведений в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом (ч.2 ст. 198 ЖК РФ) - 57.

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

Возможными причинами возникновения наиболее часто встречающихся нарушений лицензионных требований 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) низкий профессиональный уровень сотрудников управляющих организаций;

3) отсутствие лицензионных требований к наличию у соискателя лицензии и лицензиата:

помещений, технических средств, оборудования, принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании, соответствующих

установленным требованиям и необходимым для выполнения работ, оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

работников, заключивших с лицензиатами трудовые договоры, имеющих профессиональное образование, обладающих соответствующей квалификацией и (или) имеющих стаж работы, необходимый для осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами;

4) недостаточная мера административной ответственности руководителей и сотрудников управляющих организаций за нарушение требований к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

5) аффилированность управляющих организаций и привлекаемых ими для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах подрядных организаций, что приводит к низкому качеству работ и завышению их стоимости;

6) установление органом местного самоуправления необоснованно низкого размера платы за содержание жилого помещения, в случаях если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения (часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации), что приводит к невозможности обеспечить выполнение минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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

В целях недопущения нарушений лицензионных требований подконтрольным субъектам рекомендуется повышать профессиональный и правовой уровень сотрудников управляющих организаций, принять меры по установлению персональной ответственности должностных лиц управляющих организаций за необеспечение соблюдения лицензионных требований.

Перечень правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления лицензионного контроля, 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).

Руководства по соблюдению обязательных (в том числе лицензионных) требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых

требований нормативных правовых актов размещаются на официальном сайте Агентства.

В отчётном периоде на официальном сайте размещены 4 руководства по соблюдению обязательных требований с разъяснением критериев правомерного поведения, 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 (в том числе лицензионных) требований, указание на нормативные акты, их содержащие, пояснение целей и содержания обязательных (в том числе лицензионных) требований, рекомендации по необходимым действиям подконтрольных субъектов по обеспечению соблюдения обязательных (в том числе лицензионных) требований, указание на юридические последствия нарушения обязательных (в том числе лицензионных) требований, а также другие необходимые пояснения.

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

С января по сентябрь 2021 года по результатам выявленных нарушений лицензионных требований в 212 (АППГ – 66) случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

1) в виде наложения штрафов в 116 случаях (АППГ – 25) на общую сумму 9 293 000 руб. (АППГ – 1 360 000 руб.), из них:

по 72 делам в отношении юридических лиц на сумму 8 068 000 руб.;

по 44 делам в отношении должностных лиц на сумму 1 225 000 руб.;

2) путём вынесения предупреждения в 96 случаях (АППГ – 41), в том числе:

в отношении юридических лиц – 58;

в отношении должностных лиц – 38.

За 9 месяцев 2021 года в сфере лицензионного контроля было принято 2 решения о наложении административного наказания в виде дисквалификации должностных лиц управляющих организаций.

9. Анализ практики рассмотрения дел об административных правонарушениях

По ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ (нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами) в 30 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности, в том числе:

в виде наложения административного штрафа в 13 случаях:
 по 2 делам в отношении юридических лиц на сумму 225 000 руб.,
 по 11 делам в отношении должностных лиц на сумму 325 000 руб.;
 в виде вынесения предупреждений в 17 случаях:
 по 13 делам в отношении юридических лиц,
 по 4 делам в отношении должностных лиц.

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 15 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

в виде наложения административного штрафа:
 по 3 делам в отношении должностных лиц на общую сумму 15 000 руб.,
 в виде вынесения предупреждений в 12 случаях:
 по 7 делам в отношении юридических лиц;
 по 5 делам в отношении должностных лиц.

По ч. 2 ст. 9.23 КоАП РФ (уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным) в 2 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности путём вынесения предупреждений, в том числе:

по 1 делу в отношении юридического лица;
 по 1 делу в отношении должностного лица.

По ч. 4 ст. 9.23 КоАП РФ (уклонение от заключения договора о техническом диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного

газового оборудования, если заключение такого договора является обязательным) в 4 случаях виновные должностные лица были привлечены к административной ответственности в виде 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) в 17 случаях виновные должностные лица привлечены к административной ответственности путём вынесения предупреждения.

По ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований) в 93 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности, в том числе:

в виде наложения штрафов в 52 случаях:

по 32 делам в отношении юридических лиц на общую сумму 4 025 000 руб.;

по 20 делам в отношении должностных лиц виде наложения штрафов на общую сумму 550 000 руб.;

в виде вынесения предупреждения в 41 случае:

по 37 делам в отношении юридических лиц;

по 4 делам в отношении должностных лиц.

По ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований) в 9 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности, в том числе:

в виде наложения штрафа в 6 случаях:

по 3 делам в отношении юридических лиц на сумму 375 000 руб.,

по 3 делам в отношении должностных лиц на сумму 200 000 руб.,

в виде вынесения предупреждения:

по 3 делам в отношении должностных лиц.

По ч. 1 ст. 19.4.1 КоАП РФ (воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора) по проведению проверок или уклонение от таких проверок) в 4 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 50 000 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 13 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности, в виде наложения штрафа:

по 12 делам в отношении юридических лиц на общую сумму 268 000 руб.;

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

По части 24 статьи 19.5 КоАП РФ (невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа государственного жилищного надзора об устранении нарушений лицензионных требований) в 13 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 1 130 000 руб., из них:

по 7 делам в отношении юридического лица на сумму 1 000 000 руб.;

по 6 делам в отношении должностного лица на сумму 130 000 руб.

По части 1 статьи 20.25 КоАП РФ (неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ) в 12 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 2 125 000 руб.

Статистика привлечения контролируемых лиц к административной ответственности за 9 месяцев 2019, 2020 и 2021 годов

Статья КоАП РФ	2021 г.	2020 г.	2019 г.
Часть 1 статьи 7.23.3	30	6	2
Часть 1 статьи 9.23	15	5	-
Часть 2 статьи 9.23	2	-	1
Часть 4 статьи 9.23	4	-	4
Часть 2 статьи 13.19.2	17	7	-
Часть 2 статьи 14.1.3	93	37	66
Часть 3 статьи 14.1.3	9	5	-
Часть 1 статьи 19.4.1	4	1	16
Часть 2 статьи 19.4.1	13	2	14
Часть 24 статьи 19.5	13	3	17

Примечание: в 2020 году проведение внеплановых проверок было ограничено постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Сравнительный анализ применённых в отношении контролируемых лиц мер административной ответственности за 9 месяцев 2021 года в сравнении с аналогичными периодами (далее – АППГ) 2019 и 2020 годов показал:

1) в 5 раз увеличилось количество нарушений Правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в части нарушения сроков ответов на заявки (обращения) собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах;

2) в 3 раза возросло число нарушений периодичности проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования;

3) в 2,5 раза увеличилось число нарушений порядка и (или) сроков размещения информации в ГИС ЖКХ;

4) в 1,5 раза отмечается рост нарушений лицензионных требований, выразившихся в ненадлежащем содержании общего имущества в многоквартирных домах, оказании коммунальных услуг;

5) в 1,8 раз отмечается рост грубых нарушений лицензионных требований.

За 9 месяцев 2021 года по результатам оспаривания, вынесенных Агентством постановлений по делам об административных правонарушениях в 3 случаях назначенная мера наказания в виде административного штрафа заменена судом на предупреждение, в 1-ом случае правонарушение признано судом малозначительным.

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

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

	Всего	В силе	Отменено
Заявления об оспаривании постановлений Агентства по делу об административном правонарушении	7 (АППГ - 24)	3 (АППГ - 11)	4 (АППГ - 13)
Заявления об оспаривании предписаний Агентства об устранении выявленных нарушений	3 (АППГ - 10)	2 (АППГ - 8)	1 (АППГ - 2)
Заявления об оспаривании предостережений Агентства о недопустимости нарушения обязательных требований	1 (АППГ - 0)	1 (АППГ - 0)	0 (АППГ - 0)
Заявления об оспаривании решений о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области	5 (АППГ - 4)	5 (АППГ - 4)	0 (АППГ - 0)
Итого	16 (АППГ - 38)	11 (АППГ - 23)	5 (АППГ - 15)

Таким образом, в 69 % случаев оспоренные решения Агентства признаны судом законными.

Оспаривание постановлений по делам об административных правонарушениях

В отчётном периоде судом была подтверждена законность постановлений Агентства в 3-х случаях:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 18.06.2021 по делу № А72-4962/2021 ООО «УК Стимул» отказано в удовлетворении требований о признании незаконным и отмене постановления Агентства по делу об административном № 73-40ЛК/21 от 24.03.2021 о привлечении к административной ответственности по ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в виде штрафа в размере 125 000 руб. Суд указал, что содержание придомовой территории в зимний период уже включает в себя очистку придомовой территории от снега и льда. При этом очистка придомовой территории от снега и льда может быть проведена путем складирования снега и льда в специально отведенное для этого место на придомовой территории либо путем вывоза снега и льда за пределы придомовой территории. Уборка снега является составляющей частью услуги по содержанию придомовой территории в зимний период. В обязанности управляющей компании входит не только счистка снега с проезжих/придомовых территорий и его последующее складирование, но и услуга по вывозу снега с территории многоквартирного дома. Судом сделан вывод о том, что работы по содержанию общего имущества МКД должны выполняться не только в соответствии с установленными нормативными актами или договором управления периодичностью (в доказательство чего управляющая организация представила суду акты), но и с надлежащим качеством, обеспечивающим благоприятные условия проживания в указанном МКД. Суд также указал, что наличие наледи во дворах многоквартирных домов нарушает нормы о безопасности для жизни и здоровья граждан, в связи с чем в данном случае невозможно применить положения статей 2.9 и 3.4 КоАП РФ. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.08.2021 подтверждена законность решения Арбитражного суда Ульяновской области от 18.06.2021. ООО «УК Стимул» подана кассационная жалоба.

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 05.07.2021 по делу № А72-5219/2021 отказано в удовлетворении заявленных требований ООО «ЖСК» об отмене постановления № 73-52ЛК/21 о привлечении к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ в виде штрафа в размере 125 000 руб. Судом установлено, что Агентство правомерно привлекло Общество к административной ответственности за неисполнение им обязанности по надлежащему содержанию дымоотводящих каналов: дымоход завален обломками штукатурки и кирпича. Имеется разрушение кирпичной кладки, отсутствие тяги (кратность воздухообмена на кухне жилого помещения составила 0,0 куб.м/ч (при открытых окнах). Отсутствие тяги в квартире, вызванное завалом дымохода, повлекло отравление двух человек угарным газом. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного

суда от 22.09.2021 подтверждена законность решения Арбитражного суда Ульяновской области от 05.07.2021.

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 12.07.2021 по делу № А72-5084/2021 оказано в удовлетворении заявленных требований ООО «Новочеремпанская управляющая компания» о признании незаконным постановления по делу об административном правонарушении от 31.03.2021 №73-45ЛК/21 и замене административного штрафа в размере 125 000 руб. на предупреждение. Суд не усмотрел оснований для замены штрафа предупреждением и указал, что, нарушение сроков проверки состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистки нарушает условия безопасного использования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, что может привести к тяжелым последствиям. Решение вступило в законную силу.

В 3-х случаях судом были вынесены решения о замене наказания в виде штрафа на предупреждение:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.05.2021 по делу № А72-3147/2021 изменено постановление Агентства № 73-19ЛК/21 от 24.02.2021 о привлечении ООО «Управляющая компания «Дом-Сервис» к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в виде штрафа в размере 150 000 руб. в части меры ответственности. На основании ст. 4.1.1 КоАП РФ судом заменено назначенное Обществу наказание в виде штрафа в размере 150 000 руб. на предупреждение. Решение вступило в законную силу.

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.05.2021 по делу № А72-3147/2021 изменено постановление Агентства № 73-22ЛК/21 от 26.02.2021 о привлечении ООО «Управляющая компания «Парк» к административной ответственности по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ в виде штрафа в размере 75 000 руб. в части меры ответственности. На основании ст. 4.1.1 КоАП РФ судом заменено назначенное Обществу наказание в виде штрафа в размере 75 000 руб. на предупреждение. Решение вступило в законную силу.

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 13.07.2021 по делу № А72-5036/2021 постановление Агентства от 25.03.2021 №73-72ЛК/2021 о привлечении ООО «УК СВ» к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в виде штрафа в размере 125 000 руб. изменено, наказание в виде штрафа заменено на предупреждение. Решение вступило в законную силу.

Решением Инзенского районного суда Ульяновской области от 01.07.2021 по делу №12-1-22/2021 постановление Агентства от 11.05.2021 о привлечении к административной ответственности МУП «Благоустройство» в виде штрафа в размере 125 000 руб. отменено, производство прекращено в связи с малозначительностью, объявлено устное замечание.

Оспаривание предписаний об устранении выявленных нарушений
и предостережений о недопустимости нарушений обязательных требований

В отчётном периоде судом подтверждена законность 2-х предписаний и 1-го предостережения, выданных органом регионального государственного жилищного надзора:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 03.08.2021 по делу № А72-5220/2021 заявление ООО «УК Гермес» об отмене предписания № 106 от 17.02.2021 оставлено без удовлетворения. Судом установлено, что в материалах дела имеется заключение эксперта, составленное по заказу прежней управляющей компании спорного МКД в апреле 2019 года, согласно которому была проведена экспертиза состояния дымовентиляционной системы МКД № 25, экспертом были сделаны выводы о том, что техническое состояние дымовентиляционной системы спорного МКД – ограниченно работоспособное. Для приведения дымовентиляционной системы в работоспособное техническое состояние необходимо в помещениях жилого дома установить устройства для обеспечения постоянного притока наружного воздуха, выполнить утепление шахт ДВК. Как пояснили опрошенные свидетели, собственники квартир неоднократно обращались с жалобами в управляющую компанию – прежнюю и действующую. До выдачи Агентством оспариваемого предписания, управляющая организация не предпринимала никаких мер к устранению имеющихся нарушений. Выводы суда согласуются с правовой позицией, изложенной в многочисленной судебной практике (например, определение Верховного Суда Российской Федерации от 30.11.2020 по делу № А29-9140/2019; постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.04.2019 по делу № А55-34147/2018 и т.д.). Судебный акт не вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 17.08.2021 по делу № А72-4761/2021 заявление ООО «УК Олимп» о признании недействительным (незаконным) предписания № 180/Л-16 от 05.03.2021 оставлено без удовлетворения. Суд считает правомерной позицию Агентства о том, что работы по устранению неисправности оголовков ДВК и ВК относятся к работам текущего характера и выполняются управляющей организацией за счет средств собственников в рамках платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Аналогичный правовой подход изложен в постановлениях Арбитражного суда Центрального округа от 06.09.2018 № Ф10-3454/2018 по делу № А84-21/2018, Поволжского округа от 25.09.2020 № Ф06-65077/2020 по делу № А06-14478/2019, Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2017 по делу № А05-10077/2016, Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2018 № 11АП-5758/2018 по делу № А72-16865/2017. Судебный акт не вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 11.03.2021 по делу № А72-15703/2020 отказано в удовлетворении требований ООО УК «Кристалл» о признании незаконным и отмене предостережения от 22.09.2020. Оспариваемое предостережение выдано ООО УК «Кристалл» по результатам рассмотрения обращения собственников помещений в МКД, в ходе которого было установлено, что решением Засвияжского районного суда города Ульяновска от 30.06.2020 по делу № 2-1991/2020 признаны противоправными,

нарушающими интересы потребителей действия ООО УК «Кристалл», а именно нарушения обязательных требований СанПиН 2.1.4.1074-01.2.1.4 «Вода питьевая. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения». Судом на ООО УК «Кристалл» возложена обязанность по обеспечению подачи воды надлежащего качества. В связи с тем, что решением суда установлен факт некачественного предоставления коммунальной услуги, установлено основание для выполнения перерасчёта за некачественно оказанную услугу по горячему водоснабжению для всех жителей многоквартирного дома. Суд согласился с выводами административного органа и указал, что исполнителем коммунальной услуги по ГВС в данном случае является управляющая 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 (части 4, 5 статьи 157 ЖК РФ, пункты 33, 98, 150 Правил № 354). В данном случае решением суда установлен факт поставки обществом некачественной услуги по ГВС жителям дома. При этом в решении суда от 30.06.2020 отражено, что управлением Роспотребнадзора по Ульяновской области исковые требования заявлены в отношении прав всех потребителей, проживающих в многоквартирном доме, обслуживаемом ООО УК «Кристалл». Довод заявителя о том, что в решении суда не указан период оказания некачественной услуги, что является обязательным составляющим для выполнения перерасчёта, суд счёл несостоятельным применительно к законности оспариваемого предостережения. Судебный акт не вступил в законную силу.

В 1-м случае предписание Агентства признано недействительным в части:

решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.05.2021 по делу № А72-2502/2021 предписание Агентства от 29.01.2021 №Х-2/В-10/М694, выданное ООО «Сервис» признано незаконным в части пункта 3 указанного предписания. Судом установлено, что ООО «Сервис» выполнило обязанности по техническому обслуживанию газового оборудования, возложенные на управляющую организацию, заключив договор на проверку вентиляционных каналов, определив сроки и периодичность указанных работ, уведомив собственников квартир о необходимости обеспечения доступа в квартиры. То обстоятельство, что Агентством установлен факт невозможности получения доступа исполнителя во все жилые помещения в установленные договором сроки, сам по себе не свидетельствует о виновном бездействии заявителя. При установленных обстоятельствах пункт 3 предписания не соответствует закону и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере экономической деятельности. Решение вступило в законную силу.

Также в отчётном периоде судами апелляционной и кассационной инстанций подтверждена законность решений Агентства, выданных в 2020 году:

- постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.01.2021 по делу № А72-869/2020 оставлено без изменения решение Арбитражного суда Ульяновской области от 08.09.2020. Отказано в удовлетворении требований ОАО «ГУК Засвияжского района» о признании недействительными и отмене 2-х предписаний о перерасчете платы по строкам «содержание жилья» и «текущий ремонт». Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции и указал, что при выявлении обстоятельств неисполнения (неполного исполнения) ранее выданного предписания у органа государственного жилищного надзора имелись все основания для выдачи нового предписания. Судебный акт вступил в законную силу;

- постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 19.03.2021 № Ф06-1437/2021 по делу № А72-3828/2020 по жалобе ООО «Ресурс» оставлены без изменения решение Арбитражного суда Ульяновской области от 24.08.2020 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2020 по указанному делу. ООО «Ресурс» отказано в удовлетворении требований о признании недействительным предписания от 04.03.2020. Суды указали, что при наличии прямых договоров с РСО обязанность по контролю качества ГВС в точке водоразбора с управляющей организации не снимается, поскольку ООО «Ресурс», заключив договор управления многоквартирным домом, в силу положений статьи 161 ЖК РФ приняло на себя обязательство обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, несёт ответственность за надлежащее (качественное) предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме. В целях надлежащего выполнения обязательств по договору управления управляющая организация обязана контролировать своевременную поставку коммунального ресурса надлежащего качества со стороны РСО, и в случае выявления нарушений направить претензию в адрес РСО. Судебный акт вступил в законную силу.

Кроме того постановлением Арбитражного суда Поволжского округа № Ф06-69585/2020 от 11.02.2021 по делу № А72-3255/2020 подтверждена правомерность правовой позиции судов первой и апелляционной инстанций в вопросе о принятии собственниками помещений в многоквартирного дома решения о консервации мусоропровода. В ходе проведения проверки в отношении ООО «УК «Чистый дом» органом государственного жилищного надзора было установлено, что загрузочные клапаны мусоропровода в многоквартирном доме заварены электрической сваркой; управляющей организацией представлена копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласно которому собственники большинством голосов приняли решение о закрытии мусоропровода, однако указанное решение принято собственниками, владеющими количеством голосов, недостаточным для принятия такого решения (менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в доме). Оспариваемое предписание содержало требования об устранении выявленных нарушений. Суды признали

позицию надзорного органа ошибочной и указали, что решения по вопросам, вынесенным на повестку дня общего собрания собственников, принимаются простым большинством голосов собственников помещений дома. Особенности принятия решений с необходимостью наличия более 2/3 голосов предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации только по исключительным вопросам, связанным с реконструкцией, капитальным ремонтом, пределами пользования земельным участком, предоставлением общего имущества в пользование иным лицам, наделением полномочиями председателя совета дома. Решение о прекращении пользования мусоропроводом к таким вопросам не относится.

Оспаривание решений о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области

В 5-ти случаях судом подтверждена законность решений органа государственного жилищного надзора по внесению изменений в реестр лицензий Ульяновской области:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 01.02.2021 по делу № А72-12663/2020 отказано в удовлетворении требований ООО «УК «Атлант» о признании незаконным решения органа государственного жилищного надзора от 15.07.2020 № 847/2020 о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области. Суд пришёл к выводу о соответствии закону принятого органом государственного жилищного надзора решения. Доводы ООО «УК «Атлант» о незаконности проведения собрания собственников, на котором было принято решение о создании товарищества собственников недвижимости, отклонены судом. Поддержана позиция административного органа, согласно которой основания, приведенные ООО «УК «Атлант», не свидетельствуют о ничтожности решения общего собрания собственников помещений. Также суд указал, что решение общего собрания собственников никем не было оспорено и недействительным не признано; судебная практика, приведенная ООО «УК «Атлант», принималась по иным основаниям – по искам как раз об оспаривании решений собрания, и при наличии установленных судом нарушений прав собственников помещений многоквартирных домов. Судебный акт вступил в законную силу.

- в 4-х случаях решениями Арбитражного суда Ульяновской области от 22.06.2021 по делам № А72-3657/2021, № А72-3610/2021, № А72-4093/2021, № А72-3899/2021, от 25.06.2021 по делу № А72-3988/2021 отказано в удовлетворении заявленных требований ООО «Регион-Сервис» о признании недействительными решений о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области. Судом были отклонены доводы ООО «Регион-Сервис» об отсутствии надлежащего уведомления о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и нарушении 10-и дневного срока извещения о проведении собрания, отсутствии решений собственников помещений МКД, принятых при проведении очного голосования. Суд указал, что отсутствие даты в объявлении о проведении общего собрания

собственников не влечет ничтожности данного протокола, действующим законодательством не предусмотрено документальное (бюллетени) оформление решений собственников при проведении очного голосования. Судебные акты вступили в законную силу.

Также в отчётном периоде кассационным определением Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 09.02.2021 по делу № 8а-896/2021 оставлено в силе апелляционное определение Ульяновского областного суда от 10.11.2020 по делу № 33а-3934/2020, кассационная жалоба органа регионального государственного жилищного надзора – без удовлетворения. Суды апелляционной и кассационной инстанций не согласились с позицией надзорного органа и суда первой инстанции о том, что требуемое в соответствии с законодательством количество голосов собственников помещений для принятия решения об избрании управляющей организации при проведении общего собрания собственников указанного дома не набрано. Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции и указал, что утверждение органа регионального государственного жилищного надзора о недопустимости считать решение собрания принятым, если количество голосов участников распределилось среди трёх вариантов («за», «против» и «воздержался») таким образом, что максимальная доля голосов отдана варианту «за», но при этом количество голосов, требуемое для принятия решения, не набрано, подлежит отклонению, поскольку оно сделано на основании письма Минстроя России от 10.03.2019 № 8125-ОО/06, которое носит лишь рекомендательный характер и выражает частную позицию ведомства по означенному вопросу. Решение суда вступило в законную силу. Агентством подана жалоба в Судебную коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Исковые требования Агентства

В 4-х случаях удовлетворены требования Агентства об аннулировании лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:

1) решением Арбитражного суда Ульяновской области от 25.02.2021 по делу № А72-420/2021 аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная ООО «Наш Дом» (в связи с признанием ООО «Наш Дом» несостоятельным (банкротом)). Судебный акт вступил в законную силу;

2) решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.03.2021 по делу № А72-417/2021 аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная ООО «УК «Наш Город» (в связи с признанием ООО «УК «Наш Город» несостоятельным (банкротом)). Судебный акт вступил в законную силу;

3) решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.03.2021 по делу № А72-419/2021 аннулирована лицензия на осуществление

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная ООО «Жилфонд» (в связи с признанием ООО «Жилфонд» несостоятельным (банкротом)). Судебный акт вступил в законную силу;

4) решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.03.2021 по делу № А72-421/2021 аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная ООО УК «Фундамент-Комплекс» (в связи с признанием ООО УК «Фундамент-Комплекс» несостоятельным (банкротом)). Судебный акт вступил в законную силу.

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

За 9 месяцев 2021 года в целях устранения допущенных нарушений лицензионных требований управляющим организациям было выдано 265 предписаний, из них в 1-м случае предписание Агентства признано судом недействительным в части.

В связи с истечением сроков, установленных для устранения выявленных нарушений, проведено 85 проверок исполнения таких предписаний.

По фактам неисполнения предписаний в 13 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности по части 24 статьи 19.5 КоАП РФ в виде наложения штрафов на общую сумму 1 130 000 руб.

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

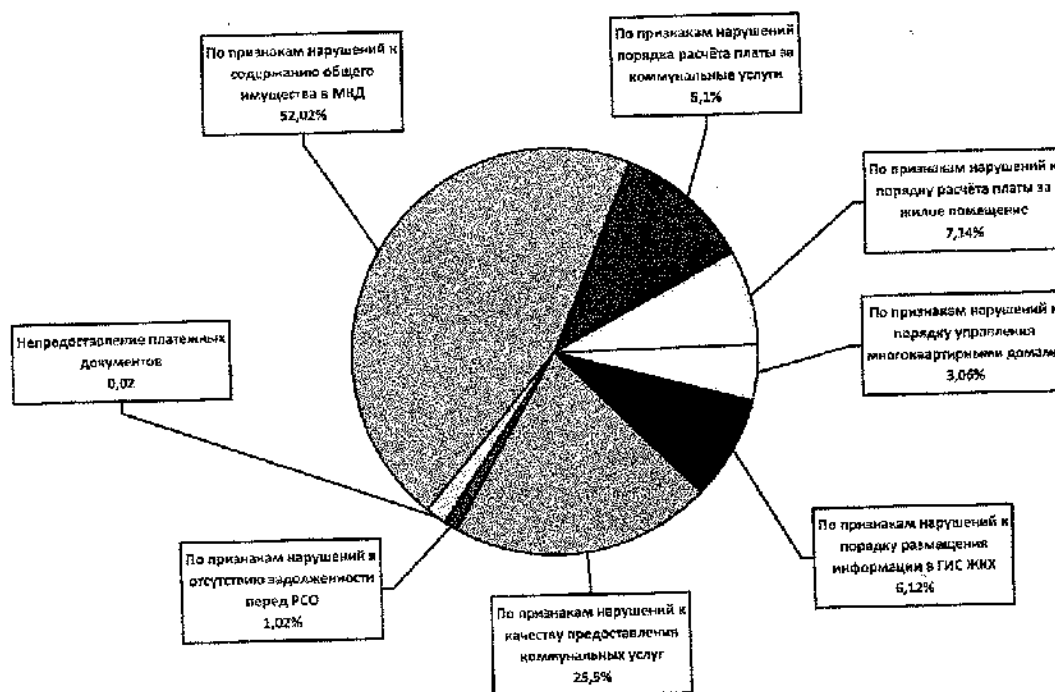
За 9 месяцев 2021 года в рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями Агентством направлено лицензиатам 225 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение).

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

- к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 102;
- к качеству предоставления коммунальных услуг – 47;
- к порядку управления многоквартирными домами – 19;
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 17;
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 24;
- к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – 10;
- к отсутствию задолженности перед ресурсоснабжающей организацией – 2;
- к непредоставлению платежных документов – 4.

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 99.

13. Информация о проведенных 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, 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 225 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