
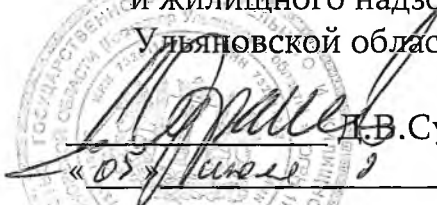


УТВЕРЖДАЮ

Исполняющий обязанности
руководителя Агентства
государственного строительного
и жилищного надзора
Ульяновской области



Д.В.Суранов
«05» Июля 2021г.

ДОКЛАД

о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности Агентства регионального государственного жилищного надзора Ульяновской области в сфере государственного жилищного надзора на территории Ульяновской области за первое полугодие 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).

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

Органом регионального государственного жилищного надзора в первом полугодии 2021 году проведено 209 внеплановых проверок, в том числе:

- 75 выездных проверок;
- 134 документарные проверки.

Из общего количества документарных проверок большую часть (52 проверки) 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 1984 поступивших в Агентство протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов Ульяновской области.

В 2021 году в рамках регионального 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, из которых в отношении ресурсоснабжающих организаций – 31, органов местного самоуправления – 24.

Предметом проверок является размещение поставщиками жилищно-коммунальных услуг информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Нарушений в ходе проверок не выявлено. Соответствующая информация в оперативном порядке доводилась до поставщиков жилищно-коммунальных услуг, нарушения устранялись в ходе проведения проверочных мероприятий.

Благодаря проведенным мероприятиям имеется положительная динамика размещения поставщиками жилищно-коммунальных услуг 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 1 118);

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 – 18,7% (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 органом регионального государственного жилищного надзора подконтрольным субъектам направлено 26 предостережений.

Рейдовые осмотры, обследования земельных участков, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах на территории Ульяновской области, в 2021 году в рамках регионального государственного жилищного надзора не проводились.

3. Статистика и анализ причиненного 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 в первом полугодии 2021 года при осуществлении регионального государственного жилищного надзора не имелось.

В первом полугодии 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 0,324 млн.руб. Так, ПАО

«Т Плюс» произведен перерасчёт плат за отопление жителям многоквартирного дома на основании выданного предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований. Органом государственного жилищного надзора установлено, что общедомовой прибор учёта тепловой энергии вышел из строя, в связи с чем плата за отопление была начислена по нормативу потребления коммунальных услуг, что противоречит пункту 59 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4. Перечень наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований

В первом полугодии 2021 году наиболее часто были допущены нарушения следующих обязательных требований:

- нарушения правил предоставления коммунальных услуг;
- к организации и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги;
- к содержанию общего имущества в многоквартирных домах;
- порядку раскрытия информации в ГИС ЖКХ.

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

В ходе проверок первом полугодии 2021 года выявлено 73 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 – 34;
- 2) группой подконтрольных субъектов «Товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы»:
 - к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 8;
 - к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства - 4;
 - к порядку расчёта платы за жилое помещение - 9;
 - к порядку управления многоквартирными домами - 2;
- 4) группой подконтрольных субъектов «Ресурсоснабжающие организации»:

к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 12;

к качеству предоставления коммунальных услуг – 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 возникновения наиболее часто встречающихся 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.

Возможной причиной возникновения наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований к содержанию общего имущества в многоквартирных домах является 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.

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 отчетном периоде на официальном сайте размещены 2 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».

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.

Утвержден 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 примененных к подконтрольным субъектам мер юридической ответственности

В первом полугодии 2021 года Агентством по фактам выявленных нарушений составлено 18 (АППГ - 26) протоколов об административных правонарушениях.

В 1 полугодии 2021 года по результатам выявленных нарушений обязательных требований **в 87 случаях (АППГ - 254) виновные лица были привлечены к административной ответственности**, в том числе:

1) в виде наложения штрафов в 80 случаях (АППГ - 243) на общую сумму 247 000 руб. (АППГ - 344 500 руб.), из них:

по 10 делам в отношении юридических лиц на сумму 195 000 руб.;

по 8 делам в отношении должностных лиц на сумму 12 000 руб.;

по 62 делам в отношении физических лиц на сумму 40 000 руб.;

2) путём вынесения предупреждений в 8 случаях (АППГ - 11), в том числе:

в отношении юридических лиц - 4;

в отношении должностных лиц - 4.

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

За период с января по июнь 2021 года по результатам выявленных нарушений жилищного законодательства **Агентством в 83 случаях** виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

в виде наложения штрафов в 76 (АППГ – 237) случаях на общую сумму 117 000 руб. (АППГ – 229 500 руб.), из них:

по 6 делам в отношении юридического лица на сумму 65 000 руб.;

по 8 делам в отношении должностных лиц на сумму 12 000 руб.;

по 62 делам в отношении физических лиц на сумму 40 000 руб.;

в виде вынесения предупреждений в 7 случаях, из них:

по 4 делам в отношении юридических лиц;

по 3 делам в отношении должностного лица.

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 46 физических лиц, проживающих в городе Димитровграде и Мелекесском районе Ульяновской области, на общую сумму 23 000 руб.;

по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ (самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме) в 1 случае виновное физическое лицо привлечено к административной ответственности в виде наложения штрафа на сумму 2 000 руб.;

по ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений) в 2 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности

в виде наложения штрафов на общую сумму 44 000 руб., из них:

по 1 делу в отношении юридических лиц на сумму 40 000 руб.;

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

в виде вынесения предупреждений в 3 случаях:

по 2 делам в отношении юридических лиц;

по 1 делу в отношении должностного лица;

по ст. 7.23 КоАП РФ (нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами) в 11 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 28 000 руб., из них:

по 5 делам в отношении юридических лиц на сумму 25 000 руб.;

по 6 делам в отношении должностных лиц на общую сумму 3 000 руб.;

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 4 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности:

в виде наложения штрафа в 1 случае по 1 делу в отношении должностного лица на сумму 5 000 руб.;

в виде вынесения предупреждений в 3 случаях:

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 15 виновных физических лиц, проживающих в Ульяновской области, на общую сумму 15 000 руб.;

по ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ (нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов) 1 должностное лицо привлечено к административной ответственности в виде вынесения предупреждения.

За период с января по июнь 2021 года по результатам выявленных нарушений жилищного законодательства **судами в 5 случаях** виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

в виде наложения штрафов в 4 случаях (АППГ – 4) на общую сумму 130 000 руб. (АППГ – 115 000 руб.):

по 4 делам в отношении юридических лиц на общую сумму 130 000 руб.;

в виде предупреждения в отношении 1 должностного лица;

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. 5 ст. 9.23 КоАП РФ (нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового

оборудования) 1 юридическое лицо привлечено к административной ответственности в виде штрафа на сумму 100000 руб.

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 10000 руб.

Анализ практики рассмотрения дел об административных правонарушениях показал, что в отчётном периоде в сравнении с аналогичным периодом 2020 года увеличилось количество нарушений по ч. 1 ст. 6.24 КоАП РФ, связанных с нарушением установленного федеральным законом запрета курения табака в подъездах многоквартирных домов.

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 в 1 полугодии 2021 года вышестоящим должностным лицом жалобы на постановления по делам об административных правонарушениях не рассматривались.

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

В период с января по июнь 2021 года вынесены следующие решения:

	Всего решений	В силе	Отменено
Заявления об оспаривании постановлений Агентства по делам об административных правонарушениях	0 (АППГ - 5)	0 (АППГ - 5)	0 (АППГ - 0)
Заявления об оспаривании предписаний Агентства об устранении выявленных нарушений	2 (АППГ - 0)	1 (АППГ - 0)	1 (АППГ - 0)

Заявления об оспаривании предостережений Агентства о недопустимости нарушения обязательных требований	3 (АППГ - 4)	2 (АППГ - 4)	1 (АППГ - 0)
Заявления об оспаривании действий Агентства	0 (АППГ - 0)	0 (АППГ - 0)	0 (АППГ - 0)
Итого:	5 (АППГ - 9)	3 (АППГ - 9)	2 (АППГ - 0)

Таким образом, в **60 %** (АППГ - 100%) случаев оспоренные решения Агентства признаны судом законными.

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 органу регионального государственного жилищного надзора о признании незаконным и отмене предписания от 23.01.2020.

Оспариваемое предписание выдано административным органом ТСН в связи с тем, что общее собрание собственников помещений решений об определении порядка оплаты за электроэнергию в целях содержания общего имущества исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учёта не принимало, в связи с чем начисление платы должно производиться по нормативу потребления, 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 не вступил в законную силу.

В 2-х случаях судом подтверждена законность выданных Агентством предостережений:

- 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 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 потребителем коммунальной услуги.

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 Агентства от 20.07.2020.

Оспариваемое предостережение выдано в связи с отказом ООО «Ульяновскоблводоканал» 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 управляющая 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.

Также в отчётном периоде судом апелляционной инстанции подтверждена законность предписания и предостережения, выданных органом регионального государственного жилищного надзора 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 по указанному делу, которым было отказано в требовании ПАО «Т Плюс» о признании недействительным предостережения органа регионального государственного жилищного надзора от 11.06.2020. Оспариваемое предостережение выдано органом государственного жилищного надзора на основании проверки расчёта платы за коммунальную услугу по отоплению. По результатам проверки расчёта платы установлено, что расчёт размера платы за отопление за период с октября по ноябрь 2019 года изначально был произведён ПАО «Т Плюс» исходя из среднемесячного объёма потребления и показаний общедомового прибора учёта тепловой энергии соответственно, с декабря 2019 по январь 2020 – исходя из среднемесячного объёма потребления, в феврале 2020 – по нормативу потребления. В апреле 2020 года собственнику произведены доначисления и расчет платы в период с ноября 2019 по февраль 2020 произведен 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 предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 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. Судебный акт вступил в законную силу;

- постановлением Арбитражного суда апелляционной инстанции от 08.02.2021 по делу № А72-9950/2020 решение Арбитражного суда Ульяновской области от 20.11.2020, принятое по указанному делу, оставлено без изменения, а апелляционная жалоба УМУП «Ульяновскводоканал» - без

удовлетворения. Ранее решением Арбитражного суда Ульяновской области от 20.11.2020 было отказано в удовлетворении требований УМУП «Ульяновскводоканал» о признании незаконным и отмене предостережения органа государственного жилищного надзора от 06.07.2020. 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. Пропуск нанимателем, собственником и иными лицами, проживающими в жилом помещении, по уважительным причинам срока для обращения с заявлением о перерасчёте платы за коммунальные услуги в связи с временным его отсутствием не является основанием для отказа в удовлетворении требований о перерасчёте такой платы. 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. УМУП «Ульяновскводоканал» подана кассационная жалоба.

В 1-м случае судом отменены предостережения, выданные органом регионального государственного жилищного надзора:

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 01.06.2021 по делу № А72-2134/2021 предостережения Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области от 24.12.2020 №000481/Д, от 29.12.2020 №000524/Д, выданные Публичному акционерному обществу «Т Плюс», были признаны недействительными.

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 расчёт платы за отопление в нарушение п.59 (1), п.60 (1) Правил №354, а именно: расчёт 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 учёта был введен в эксплуатацию 06.10.2018, о чем свидетельствует акт ввода от 22.01.2018. В связи с работой прибора за пределами норм точности указанный общедомовой прибор учёта 01.02.2019 был закрыт (акт проверки узла учёта от 22.02.2019). В силу п.59(1) Правил №354 плата за коммунальную услугу отопления определяется исходя из среднемесячного за 3 месяца отопительного периода объёма потребления с 01.02.2019 до окончания отопительного периода. В отопительный период 2020-2021 общедомовой прибор учёта допущен не был в связи с не предоставлением настроечной базы вычислителя, часовых отчётов с приборов тепловой энергии и гвс, проекта на узел коммерческого учёта. В связи с тем, что в силу п. 59(1) Правил №354

расчет, исходя из среднемесячного отопительного периода объема потребления, может быть осуществлен не более 3 расчетных периодов подряд, объем коммунальной услуги отопление в октябре, ноябре 2020г. был рассчитан исходя норматива потребления коммунального ресурса. Указанные действия ПАО «Т Плюс» не противоречат п.59 (1), п.60 (1) Правил №354, в связи с чем, выданное Агентством предостережение от 24.12.2020 № 000481/Д является незаконным.

Сложившаяся судебная практика позволяет сформировать единое понимание обязательных требований к расчету платы за коммунальные услуги у всех участников контрольно-надзорной деятельности, в том числе в вопросе перерасчёта платы за коммунальную услугу ненадлежащего качества в случае, когда ресурсоснабжающая организация является исполнителем коммунальной услуги. Независимо от отсутствия вины, ресурсоснабжающая организация обязана выполнить такой перерасчёт, при этом в последующем управляющая организация обязана компенсировать ей такие расходы. Обязанность исполнителя коммунальной услуги произвести перерасчёт установлена законодателем в безусловном порядке при условии подтверждения факта оказания услуг ненадлежащего качества либо перерыва в предоставлении этой услуги, независимо от их причины.

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

Для устранения допущенных нарушений обязательных требований подконтрольным субъектам было выдано **21 предписание**.

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 26 предостережений.

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

к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 10 предостережения;

к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 10 предостережений;

к порядку управления многоквартирными домами – 3;

к порядку расчёта платы за жилое помещение – 3.

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

Рисунок 2. Статистика выданных предостережений



Из общего числа направленных предостережений исполнено 17.

13. Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов

Профилактика нарушений обязательных требований при осуществлении регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в отношении управляющих организаций, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, на территории Ульяновской области, (далее - лицензионный контроль) в 2021 году осуществляется в соответствии с распоряжением Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области от 18.12.2020 № 64-р «Об утверждении Программы профилактики нарушений обязательных требований при осуществлении Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области лицензионного контроля в отношении управляющих организаций, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, на 2021 год и Программы профилактики нарушений обязательных требований при осуществлении Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области регионального государственного

жилищного надзора на территории Ульяновской области на 2021 год» (далее – Программа).

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

в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://nadzor73.ulregion.ru> (далее – официальный сайт):

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

- 7 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;

- 2 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»;

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»;

Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Агентства в сфере государственного жилищного надзора за 2020 год, за 1 квартал 2021 год;

Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Агентства в сфере лицензионного контроля за осуществлением

предпринимательской деятельности по управлению МКД за 2020 год, 1 квартал 2021 года;

Доклад 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, на 2020 год.

В соответствии с пунктом 2.2.3 распоряжения Губернатора Ульяновской области от 25.12.2020 № 1444-р «Об осуществлении мониторинга правоприменения в 2021 году» подготовлена промежуточная информация о реализации плана мониторинга правоприменения в Российской Федерации на 2021 год в сфере «Управление многоквартирными домами» (в части действия Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти и органов государственной власти субъектов Российской Федерации);

Обеспечено правовое консультирование подконтрольных субъектов:

в устной форме – 1211;

в письменной форме – 237;

проведён 41 приём граждан.

Проведены публичные мероприятия по обсуждению результатов правоприменительной практики по видам государственного контроля (надзора), в том числе совместно с представителями подконтрольных субъектов:

18.02.2021 проведены публичные слушания по результатам правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Агентства. Число участников мероприятия составило более 40 организаций.

Начиная со 2 апреля 2021 года, еженедельно в рамках штаба по прохождению отопительного сезона информация о размещении договоров в ГИС ЖКХ доводится до всех поставщиков жилищно-коммунальных услуг.

09.04.2021 года проведено выездное совещание в муниципальном образовании «Чердаклинский район» по вопросу размещения информации в ГИС ЖКХ с участием управляющих и ресурсоснабжающих организаций Чердаклинского и Старомайнского районов.

15.04.2021 года проведена рабочая встреча с работниками органа, уполномоченного по предоставлению мер социальной поддержки на территории Ульяновской области, на которой были рассмотрены вопросы получения информации о наличии у граждан подтверждённой вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг из ГИС ЖКХ.

20.04.2021 года проведено совещание с органами местного самоуправления по вопросу размещения информации в ГИС ЖКХ.

21.04.2021 года проведено совещание с Фондом модернизации жилищно-коммунального хозяйства Ульяновской области (далее – Фонд модернизации),

на котором также были рассмотрены вопросы размещения информации в ГИС ЖКХ.

Агентством совместно с Фондом модернизации был проведён мониторинг выгрузки из системы, направляемой Минстроем России еженедельно, об отсутствии сведений о формировании фонда капитального ремонта в ГИС ЖКХ, в ходе которого установлено, что в отношении 400 многоквартирных домов сведения в Региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области на 2014 – 2044 годы, утвержденной постановлением Правительства Ульяновской области от 19.02.2014 № 51-П, отсутствуют. Следовательно, обязанность по внесению платы за капитальный ремонт у собственника помещения отсутствует.

23.04.2021 года проведён обучающий семинар с ответственными должностными лицами органов местного самоуправления Ульяновской области по размещению информации в ГИС ЖКХ.

В рамках совещания по итогам работы Агентства 1 квартала 2021 года информация о размещении договоров в ГИС ЖКХ доведена до управляющих организаций.

В Ульяновской области был создан оперативный штаб по внедрению уполномоченными органами власти функционала ГИС ЖКХ по получению информации о наличии или отсутствии у граждан подтверждённой вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Создана группа в мессенджерах по обмену опытом по размещению информации в ГИС ЖКХ, оперативному содействию в возникающих трудностях по заполнению ГИС ЖКХ органами местного самоуправления, консультированию по проверкам в ГИС ЖКХ.

На постоянной основе сотрудниками Агентства проводятся консультации по телефону органов местного самоуправления, ресурсоснабжающих организаций, управляющих организаций по всем возникающим вопросам в ГИС ЖКХ.

В первом полугодии 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 – 24 совещания;

проведено публичных общественно значимых мероприятий по разъяснению обязательных и лицензионных требований, содержащихся в нормативных правовых актах, и по другим вопросам – 23;

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 38 пресс-релизов, 20 телевизионных сюжетов, 3 радио выступления.

В рамках предусмотренного Программой мероприятия по направлению подконтрольным субъектами предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, выдано 157 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

