

УТВЕРЖДАЮ

Исполняющий обязанности
руководителя Агентства
государственного строительного
и жилищного надзора
Ульяновской области


Д.В. Суранов
«ФЗ» ш.м. 2021 г.



ДОКЛАД

**о правоприменительной практике контрольно-надзорной деятельности
Агентства регионального государственного жилищного надзора
Ульяновской области в сфере лицензионного контроля
в отношении управляющих организаций, осуществляющих
предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными
домами на территории Ульяновской области,
за первое полугодие 2021 года**

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», 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 лицензионный контроль в отношении управляющих организаций, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Ульяновской области.

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

В первом полугодии 2021 года в рамках лицензионного контроля за осуществлением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Ульяновской области (далее – лицензионный контроль) проведено 500 проверок, в том числе:

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

431 внеплановых проверок, из них:

19 проверок исполнения ранее выданных предписаний об устранении выявленных нарушений лицензионных требований и 412 проверок по поступившим обращениям, заявлениям, содержащим сведения о фактах нарушений лицензионных требований, а также при не направлении лицензиатами в орган регионального государственного жилищного надзора заявлений об исключении сведений о многоквартирных домах из перечня управляемых многоквартирных домов.

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

В первом полугодии 2021 года в рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями Агентством лицензиатам направлено **157** предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение).

На основании плановых (рейдовых) заданий в первом полугодии 2021 года проведены плановые (рейдовые) осмотры, обследования земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений 57 многоквартирных домов, находящихся территории Ульяновской области.

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 лицензионного контроля не имелось.

В первом полугодии 2021 году 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 лицензионный контроль, составил 0,127 млн. руб.

4. Перечень наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований

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

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

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

В отчетном периоде 2021 года было выявлено **316** нарушений лицензионных требований.

Наибольшее количество нарушений связано с нарушением требований:

к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 112 нарушений;

к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – 55 нарушений;

к качеству предоставления коммунальных услуг – 35 нарушений;

к порядку управления многоквартирными домами – 69 нарушений;

к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 6 нарушений;

к порядку расчёта платы за жилое помещение – 19 нарушений;

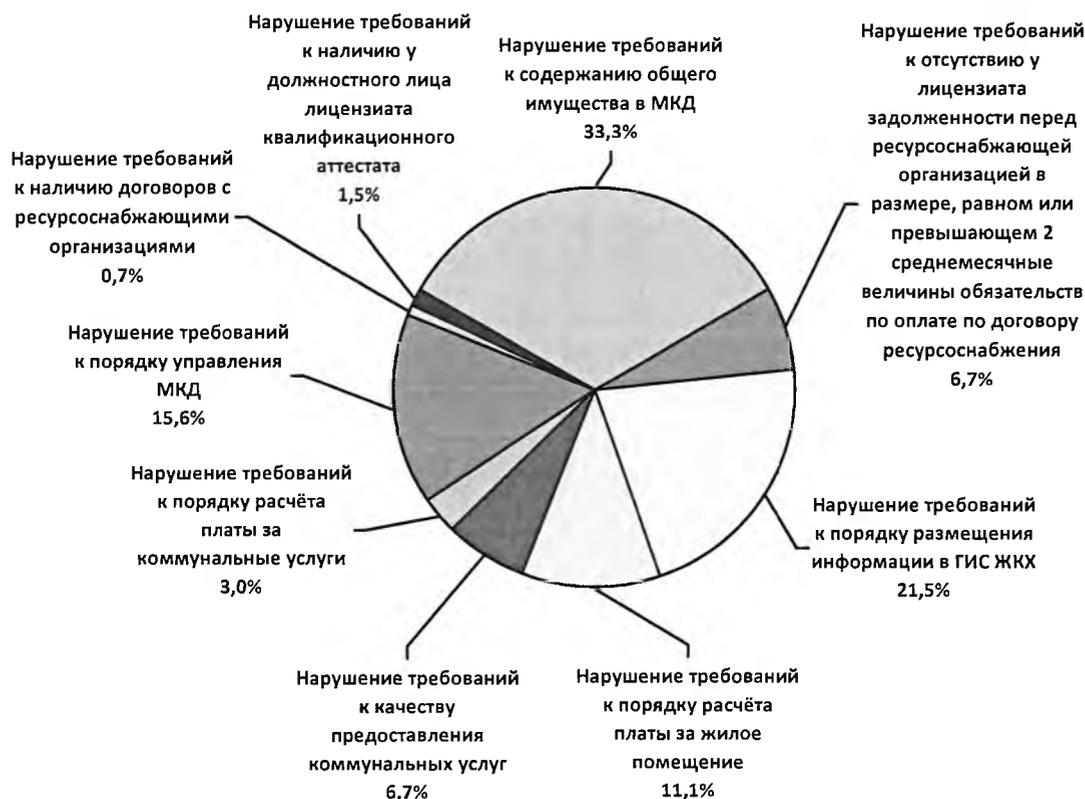
к отсутствию у лицензиата задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения – 16 нарушений;

к заключению лицензиатом договора с ресурсоснабжающей организацией – 1;

к наличию у должностного лица лицензиата квалификационного аттестата – 3.

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:

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 (в части нарушений требований к содержанию общего имущества в многоквартирных домах, качеству предоставления коммунальных услуг);

низкий профессиональный уровень сотрудников управляющих организаций;

отсутствие лицензионных требований к наличию у соискателя лицензии и лицензиата:

помещений, технических средств, оборудования и технической документации, принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании, соответствующих установленным требованиям и необходимых для выполнения работ, оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах;

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

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

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 обеспечение 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 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 июнь 2021 года по результатам выявленных нарушений лицензионных требований в **115** (АППГ – 58) случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

1) в виде наложения **штрафов в 72 случаях** (АППГ – 24) на общую сумму **5 501 000 руб.** (АППГ – 1 135 000 руб.), из них:

по 44 делам в отношении юридических лиц на сумму 4 661 000 руб.;

по 28 делам в отношении должностных лиц на сумму 840 000 руб.;

2) путём вынесения **предупреждения в 73 случаях** (АППГ – 34), в том числе:

в отношении юридических лиц – 42;

в отношении должностных лиц – 31.

В первом полугодии 2021 года в сфере лицензионного контроля было принято 2 решения о наложении административного наказания в виде дисквалификации должностных лиц подконтрольных субъектов

9. Анализ практики рассмотрения дел об административных правонарушениях

С января по июнь 2021 года по результатам выявленных нарушений лицензионных требований **Агентством в 83 случаях** виновные лица были привлечены к административной ответственности:

в виде наложения штрафов в 31 случаях (АППГ – 9) на общую сумму 3 515 000 руб. (АППГ – 835 000 руб.), из них:

по 28 делам в отношении юридических лиц на сумму 3 500 000 руб.;

по 3 делам в отношении должностных лиц на сумму 15 000 руб.;

в виде вынесения предупреждений в 52 случаях:

по 42 делам в отношении юридических лиц;

по 10 делам в отношении должностных лиц.

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 10 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности:

в виде наложения административного штрафа в 2 случае на юридическое лицо на сумму 225 000 руб.,

в виде вынесения предупреждений в 8 случаях в отношении юридических 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:

путём наложения штрафов в 3 случаях на должностных лиц на общую сумму 15 000 руб.,

путём вынесения предупреждений в 12 случаях, из них:

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 1 случае должностное лицо было привлечено к административной ответственности в виде предупреждения, в 1 случае юридическое лицо было привлечено к административной ответственности в виде предупреждения;

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. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований) в 51 случае виновные юридические лица привлечены к административной ответственности:

в 26 случаях в виде наложения штрафов на общую сумму 3 275 000 руб.;

в 25 случаях путём вынесения предупреждений;

по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований) в 2 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности путём вынесения предупреждений.

Судами по делам об административных правонарушениях, возбуждённым Агентством при осуществлении лицензионного контроля, **в 62 случаях** виновные лица привлечены к административной ответственности, из них:

в виде наложения штрафов в 41 (АППГ – 15) случаях на общую сумму 1 986 000 руб. (АППГ – 500 000 руб.), из них:

по 16 делам в отношении юридических лиц на сумму 1 161 000 руб.;

по 25 делам в отношении должностных лиц на сумму 825 000 руб.;

в виде вынесения предупреждений в 21 случае по делам в отношении должностных лиц.

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) 7 виновных должностных лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 250 000 руб., в 2 случаях виновные должностные лица привлечены к административной ответственности путём вынесения предупреждений;

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 13 случаях виновные должностные лица привлечены к административной ответственности путём вынесения предупреждений;

по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований), в 6 случаях виновные должностные лица привлечены к административной ответственности:

в 15 случаях в виде наложения штрафов на общую сумму 400 000 руб.;

в 4 случаях путём вынесения предупреждений;

по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований) в 4 случаях виновные должностные лица привлечены к административной ответственности:

в 2 случаях в виде штрафа в размере 150 000 руб.;

в 2 случаях путём вынесения предупреждения;

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 3 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 30 000 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 7 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 156 000 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 2 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 125 000 руб., из них:

по 1 делу в отношении юридического лица на сумму 100 000 руб.;

по 1 делу в отношении должностного лица на сумму 25 000 руб.;

по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ (неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ) в 5 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 875 000 руб.

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 лицензионного контроля в первом полугодии 2021 года вышестоящим должностным лицом жалобы на решения, действия (бездействие) контрольно-надзорного органа и (или) его должностных лиц 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	В силе	Отменено
Заявления об оспаривании постановлений Агентства по делу об административном правонарушении	3 (АППГ - 22)	1 (АППГ - 10)	2 (АППГ - 12)
Заявления об оспаривании предписаний Агентства об устранении выявленных нарушений	1 (АППГ - 6)	0 (АППГ - 5)	1 (АППГ - 1)
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	4 (АППГ - 3)	4 (АППГ - 3)	0 (АППГ - 0)
Итого	9 (АППГ - 31)	6 (АППГ - 18)	3 (АППГ - 13)

Таким образом, в 60 % случаев оспоренные решения Агентства признаны судом законными.

Споры по делам об административных правонарушениях

В 1-м случае судом подтверждена законность предписания, выданного органом регионального государственного жилищного надзора:

- решением Ленинского районного суда города Ульяновска от 09.02.2021 по делу № 2а-591/2021 отказано в удовлетворении административного иска гражданина (собственника помещения в многоквартирном доме) к 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 предостережений, выданных органом регионального государственного жилищного надзора:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 20.01.2021 по делу № А72-12758/2020 отказано в удовлетворении требований АО «Ульяновскэнерго» о признании незаконным и отмене предостережения органа регионального государственного жилищного надзора от 06.07.2020. Оспариваемое предостережение выдано в связи с осуществлением

АО «Ульяновскэнерго» действий, направленных на ограничение предоставления коммунальной услуги собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме в связи с неполной оплатой.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 424 «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» до 01.01.2021 приостановлено право исполнителя по ограничению или приостановлению предоставления коммунальной услуги в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги.

Доводы АО «Ульяновскэнерго» о том, что на договорные отношения с собственником нежилого помещения в многоквартирном доме не распространяются положения указанного постановления, так как в данном случае АО «Ульяновскэнерго» не является исполнителем коммунальных услуг и не оказывает коммунальную услугу, суд посчитал необоснованными.

Суд указал, что потребителем коммунальной услуги в многоквартирном доме является в том числе собственник нежилого помещения в таком доме. Мораторий на приостановление предоставления коммунальных услуг установлен в отношении собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах и жилых домов, являющихся стороной правоотношений о предоставлении коммунальных услуг. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 22.01.2021 по делу № А72-12069/2020 отказано в удовлетворении требований ООО «Ульяновскоблводоканал» о признании недействительным предостережения органа регионального государственного жилищного надзора от 20.07.2020.

Оспариваемое предостережение выдано в связи с тем, что в административный орган поступило коллективное обращение граждан, из которого следовало, что ООО «Ульяновскоблводоканал» отказало в перерасчёте платы за услугу холодного водоснабжения ненадлежащего качества. Суд указал, что ресурсоснабжающая организация обязана произвести изменение размера платы собственникам помещений в многоквартирном доме при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества, при этом, в случае отсутствия в действиях ресурсоснабжающей организации вины при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества в последующем 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** Агентства, выданных в 2020 году:

- постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.01.2021 по делу № А72-9818/2020 оставлено без изменения решение Арбитражного суда Ульяновской области от 28.10.2020 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 расчёт платы в период с ноября 2019 по февраль 2020 произведён исходя из норматива. При этом 21.11.2019 прибор учёта вышел из строя и был допущен в эксплуатацию с 03.03.2020.

Суд апелляционной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции и административного органа. ПАО «Т Плюс» неправомерно произвело расчёт платы за период с 21.11.2019 по 21.02.2020 исходя из норматива потребления коммунальной услуги. В соответствии с пунктами 59(1) и 60(1) Правил 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 приборов 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.

1.3.2.1. Споры по делам об административных правонарушениях

В отчётном периоде решения по спорам по делам об административных правонарушениях приняты **судом апелляционной инстанции** (в отношении актов органа регионального государственного жилищного надзора, принятых в 2020 году):

в 1-м случае отменено решение суда первой инстанции, которым было отменено постановление органа регионального государственного жилищного надзора:

- по результатам рассмотрения жалобы заместителя руководителя Агентства государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области – директора департамента лицензирования и лицензионного контроля за деятельностью по управлению многоквартирными домами – главного государственного жилищного инспектора Ульяновской области на решение Ленинского районного суда города Ульяновска от 03.12.2020 решением Ульяновского областного суда от 04.02.2021 по делу № 7-29/2021 отменено решение Ленинского районного суда города Ульяновска от 03.12.2020. Ранее по результатам рассмотрения протеста прокурора Ленинского района города Ульяновска было вынесено решение Ленинского районного суда города Ульяновска от 03.12.2020 по делу № 12-956/2020, которым отменено постановление от 13.10.2020 № 476/20-жн, которым в соответствии со статьёй 2.9 КоАП РФ прекращено производство по делу об административном правонарушении в отношении ООО «УК «ЦЭТ», привлекаемого к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ в связи с нарушением лицензионных требований при управлении многоквартирными

домом, выразившихся в ненадлежащем содержании общего имущества (протечка ливневой канализации на 17-м этаже, нарушение герметичности стояка водоотводящих труб). Главный государственный жилищный инспектор Ульяновской области пришёл к выводу о применении статьи 2.9 КоАП РФ в связи с тем, что ООО «УК ЦЭТ» приняты меры для устранения нарушения и на момент рассмотрения дела представлены доказательства восстановления мягкой кровли, выполнения ремонта примыкания к парапету на крыше дома, а также в связи с отсутствием обстоятельств, отягчающих административную ответственность по делу. В связи с тем, что жители многоквартирного дома вынуждены были обращаться в прокуратуру в связи с ненадлежащим содержанием общедомового имущества, суд указал, что должностное лицо административного органа неправомерно исходил из добровольного устранения последствий правонарушения, а также отсутствия отягчающих обстоятельств, поскольку отсутствие таких обстоятельств не свидетельствует о малозначительности совершенного деяния, а лишь учитывается при назначении административного наказания. Судом первой инстанции дело направлено на новое рассмотрение. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции, прекратил производство по административному делу и указал, что на момент вынесения судьёй Ленинского районного суда города Ульяновска решения срок давности привлечения ООО «УК ЦЭТ» к административной ответственности истёк. Судебный акт вступил в законную силу;

в 1-м случае подтверждена законность решения суда первой инстанции, которым отменено постановление органа государственного жилищного надзора о прекращении производства по делу:

- постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2021 по делу № А72-7128/2020 оставлена без удовлетворения жалоба Агентства на решение Арбитражного суда Ульяновской области от 20.11.2020 по указанному делу.

Суд первой инстанции в решении от 20.01.2021 указал на вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Ульяновской области от 17.08.2020 по делу № А72-3255/2020, которым отменено предписание органа государственного жилищного надзора от 04.03.2020 № Т-5. В данном решении судом установлено, что решение о консервации мусоропровода принимается простым большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принимавших участие в общем собрании. Собрание собственников имело достаточный кворум для принятия решения о консервации мусоропровода.

Учитывая решение Арбитражного суда Ульяновской области от 17.08.2020 по делу № А72-3255/2020 суд пришёл к выводу, что наличие вменяемых управляющей организации нарушений, как и вина управляющей организации, не доказаны. Усмотрев также процессуальные нарушения со стороны органа государственного жилищного надзора, суд первой инстанции отменил постановление органа государственного жилищного надзора о прекращении производства по делу в отношении управляющей организации.

Суд апелляционной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции. Судебный акт вступил в законную силу.

В 1 полугодии 2021 года судом в 2-х случаях 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 Общества с ограниченной ответственностью «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 с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом-Сервис» 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 №73-22ЛК/21 от 26.02.2021 Агентства о привлечении общества с ограниченной ответственностью «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 с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Парк» наказание в виде штрафа в размере 75 000 руб. на предупреждение. Решение вступило в законную силу.

В отчетном периоде судом была подтверждена законность постановления Агентства в 1-м случае:

решением Арбитражного суда Ульяновской области по делу № А72-4962/2021 в удовлетворении заявленных ООО «УК Стимул» 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. отказано. ООО «УК Стимул» подана апелляционная жалоба в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд.

1.3.2.2. Оспаривание актов ненормативного характера

В 1-м случае судом подтверждена законность предостережения, выданного органом регионального государственного жилищного надзора:

- 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 органа регионального государственного жилищного надзора 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. В связи с чем управляющей организации было направлено предостережение от 22.09.2020.

ООО УК «Кристалл», не согласившись с данным предостережением, оспорило его в арбитражном суде, мотивируя тем, что решением суда на ООО УК «Кристалл» возложена обязанность обеспечить подачу воды жителям МКД надлежащего качества, в решении суда не содержится период оказания некачественной коммунальной услуги, что является обязательным составляющим для выполнения перерасчёта.

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 предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 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.

С учётом вышеизложенного суд счёл обоснованным решение административного органа о направлении ООО УК «Кристалл» предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, в котором указано, что решение суда является основанием для выполнения перерасчёта за некачественную услугу ГВС для всех жителей многоквартирного дома. Судебный акт не вступил в законную силу.

В 1-м случае судом отменено предостережение, выданного 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 расчет платы за отопление в нарушение п.59 (1), п.60 (1) Правил №354, а именно: расчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению в октябре и ноябре 2020 года был произведен, исходя из нормативов потребления.

Судом установлено, что в многоквартирном жилом доме общедомовой прибор учета был введен в эксплуатацию 06.10.2018, о чем свидетельствует акт ввода от 22.01.2018. В связи с работой прибора за пределами норм точности указанный общедомовой прибор учета 01.02.2019 был закрыт (акт проверки узла учета от 22.02.2019). В силу п.59(1) Правил №354 плата за коммунальную услугу отопления определяется исходя из среднемесячного за 3 месяца отопительного периода объема потребления с 01.02.2019 до окончания отопительного периода. В отопительный период 2020-2021 общедомовой прибор учета допущен не был в связи с не предоставлением настроечной базы вычислителя, часовых отчетов 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.

Также в отчетном периоде (по ранее принятым актам органа регионального государственного жилищного надзора):

судом апелляционной инстанции подтверждена законность 2-х предписаний и 1-го предостережения, выданных органом регионального государственного жилищного надзора:

- 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 по указанному делу, которым 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 Одиннадцатого Арбитражного апелляционного суда от 11.03.2021 по делу № А72-12251/2020 решение Арбитражного суда Ульяновской области от 28.12.2020, принятое по указанному делу, оставлено без изменения, а апелляционная жалоба УМУП «Ульяновскводоканал» - без удовлетворения.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 28.12.2020 по заявлению УМУП «Ульяновскводоканал» отказано в признании незаконным и отмене предостережения органа регионального государственного жилищного надзора от 29.07.2020. Оспариваемое предостережение выдано в связи с необходимостью принятия мер по обеспечению соблюдения обязательных требований законодательства в связи с поступившим обращением потребителя по вопросу перерасчёта платы за коммунальные услуги по ХВС и водоотведению исходя из снятых контрольных показаний индивидуального прибора учёта в квартире МКД. УМУП «Ульяновскводоканал» производило начисления исходя из среднемесячного объёма потребления и норматива потребления, поскольку собственником квартиры не предоставлялись показания прибора учёта. При этом в перерасчёте платы за коммунальную услугу по ХВС исходя из показаний прибора учёта, потребителю было отказано. Суд первой инстанции согласился с позицией административного органа и указал, что в случае, если прибор учёта исправен, исполнитель обязан произвести перерасчёт размера платы за коммунальную услугу исходя из снятых показаний проборов учёта даже в том случае, если потребители не предъявляли исполнителю своевременно информацию о потреблённом объёме ресурса за предшествующий проверке расчётный период, так как потребители обязаны оплачивать лишь тот объём ресурса, который фактически потреблён.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и указал, что отсутствие в данном случае перерасчёта может привести к неосновательному обогащению заявителя, начислившего оплату свыше поставленного коммунального ресурса. Судебный акт вступил в законную силу.

Судом кассационной инстанции приняты следующие решения:

в 1-м случае подтверждена законность предписания, выданного органом регионального государственного жилищного надзора:

- 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.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 24.08.2020 было отказано в удовлетворении требований ООО «Ресурс» о признании недействительным предписания от 04.03.2020. В ходе проведения проверки органом регионального государственного жилищного надзора было

установлено, что температура горячей воды в точке водоразбора в квартире МКД не соответствует требованиям, установленным законодательством. Оспариваемое предписание содержало требование об устранении выявленных нарушений. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2020 оставлено без изменения решение Арбитражного суда Ульяновской области от 24.08.2020. Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и указал, что при наличии прямых договоров с РСО обязанность по контролю качества ГВС в точке водоразбора с управляющей организацией не снимается.

В кассационной жалобе ООО «Ресурс» указало, что не может нести ответственность за качество предоставления коммунальной услуги в границах внутридомовых сетей системы ГВС в силу того, что уже получает услугу ненадлежащего качества на границе сетей, в точке присоединения к сети дома.

Суд кассационной инстанции отметил, что данный довод был обоснованно отклонен судами первой и апелляционной инстанции, 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;

в 1-м случае подтверждена законность решений судов первой и апелляционной инстанций, которыми признано недействительным предписание органа регионального государственного жилищного надзора:

- постановлением Арбитражного суда Поволжского округа № Ф06-69585/2020 от 11.02.2021 по делу № А72-3255/2020 решение Арбитражного суда Ульяновской области от 17.08.2020 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2020 по указанному делу, которыми признано недействительным предписание органа государственного жилищного надзора от 04.03.2020 № Т-5, выданное управляющей организацией ООО «УК «Чистый дом», оставлены без изменения.

В ходе проведения проверки 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. Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и указал, 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. Решение о закрытии мусоропровода принято общим собранием собственников, количество голосов для принятия такого решения имелось.

Кассационная инстанция указала, что выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм материального права. Судебный акт вступил в законную силу.

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

решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.05.2021 по делу № А72-2502/2021 **признан недействительным пункт 3 предписания Агентства от 29.01.2021 №Х-2/В-10/М694, выданного ООО «Сервис».** Пунктом 3 указанного предписания установлено нарушение обязательств, предусмотренных договором управления многоквартирными домами, в части не выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, выразившихся в несоблюдение периодичности и сроков проведения проверок дымовых и вентиляционных каналов в квартирах многоквартирного дома по ул. Дмитриева г. Сенгилей Сенгилеевского района Ульяновской области.

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 от 29.01.2021 №Х-2/В10/М-694 не соответствует закону и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере экономической деятельности.

Решение не ступило в законную силу. Агентством подана апелляционная жалоба.

В отчетном периоде по результатам оспаривания **предписания** Агентства по делу А72-5864/2021 производство по делу прекращено в связи с отказом ООО «УК «Олимп» от исковых требований. Общество с ограниченной ответственностью «УК «Олимп» заявило ходатайство об отказе от заявленных

требований в полном объеме, с связи с тем, что работы по ремонту кровли над квартирой выполнены 11.05.2021.

1.3.2.3. Оспаривание решений о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области

В 5-ти случаях судом подтверждена законность решения органа государственного жилищного надзора:

- 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.

- решениями Арбитражного суда Ульяновской области от 22.06.2021 по делам № А72-3657/2021, № А72-3610/2021, № А72-4093/2021, 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» в обоснование своих требований:

- об отсутствии надлежащего уведомления о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и нарушении 10-и дневного срока - к подлиннику протокола, поступившего в адрес ответчика, приложена копия сообщения о проведении общего собрания с приложением листа ознакомления всех собственников МКД. Отсутствие даты в объявлении о проведении общего собрания собственников не влечет ничтожности данного протокола;

- об отсутствии решения собрания собственников помещений МКД, проведенного в форме очного голосования - действующим законодательством не предусмотрено документальное (бюллетени) оформление решений собственников при проведении очного голосования Судебные акты не вступили в законную силу.

- решением от 25.06.2021 по делу № А72-3988/2021 отказано в удовлетворении заявленных требований ООО «Регион-Сервис» о признании

недействительными решения о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области.

Довод заявителя об отсутствии надлежащего уведомления о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и нарушении 10-и дневного срока суд посчитал несостоятельным, поскольку к подлиннику протокола поступившему в адрес Агентства приложена копия сообщения о проведении общего собрания, с приложением листа ознакомления всех собственников МКД. Отсутствие даты в объявлении о проведении общего собрания собственников не влечет ничтожности данного протокола. Таким образом, довод об отсутствии документов, подтверждающих соблюдение порядка уведомления и созыва общего собрания, является не состоятельным. Довод заявителя об отсутствии решений собственников помещений многоквартирного дома проведенного в форме очного голосования суд считает несостоятельным, поскольку действующим законодательством не предусмотрено документальное (бюллетени) оформление решений собственников при проведении очного голосования.

Довод заявителя о том, что указаны не полные данные о собственниках суд посчитал несостоятельным. В данном случае в протоколе указаны фамилии и инициалы собственников помещений, что не является грубым нарушением, поскольку к протоколу прилагается реестр собственников, в котором указаны полные данные. Заявитель не указал какие конкретно данные указаны не верно. По доводу заявителя об указании в протоколе место составления протокола р.п. Ишеевка. Законодательство не устанавливает требования к составлению протокола общего собрания собственников по месту проведения общего собрания собственников, в связи с чем в данном случае составление протокола ни в месте проведения общего собрания собственников не противоречит законодательству. Заявитель не указал, какой норме закона не соответствует протокол. Судебный акт не вступил в законную силу.

Также в отчётном периоде судом кассационной инстанции в 1-м случае подтверждено решение суда апелляционной инстанции, которым решение органа государственного жилищного надзора о внесении изменений в реестр лицензий отменено:

- 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.

Апелляционным определением Ульяновского областного суда от 10.11.2020 было отменено решение Железнодорожного районного суда города Ульяновска от 06.07.2020, принято новое решение, которым исковые требования о признании решения органа государственного жилищного надзора незаконным, возложении обязанности по внесению изменений в реестр лицензий, удовлетворены.

Ранее решением Железнодорожного районного суда города Ульяновска от 06.07.2020 по делу № 2А-1225/2020 в удовлетворении административных

исковых требований собственников помещений многоквартирного дома о признании незаконным решения об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области было отказано. Суд первой инстанции согласился с позицией органа государственного жилищного надзора 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 апелляционной инстанции указал, что выводы органа государственного жилищного надзора, а также выводы районного суда противоречат нормам ЖК РФ и основаны на неверном толковании письма Минстроя России от 10.03.2019 № 8125-ОО/06. По мнению суда апелляционной инстанции, поскольку общее количество голосов собственников помещений в МКД составляет 4240,97 кв.м., в голосовании по вопросу № 4 приняли участие собственники, обладающие 3497,42 кв.м. (82,46 % от общего числа голосов), и при этом «за» проголосовали собственники, обладающие 1673,1 кв.м. (47,83% от количества голосов собственников, принявших участие в голосовании), решение считается принятым.

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, которое носит лишь рекомендательных 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, выданных ООО «Наш Дом» (дело № А72-420/2021), ООО «УК «Наш Город» (дело № А72-417/2021), ООО «Жилфонд» (дело № А72-419/2021), ООО УК «Фундамент-Комплекс» (дело № А72-421/2021). Основанием для обращения лицензирующего органа в суд послужило решение лицензионной комиссии Ульяновской области, принятое в связи с признанием управляющих организаций несостоятельными (банкротами).

Судебные акты вступили в законную силу.

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

Для устранения допущенных нарушений лицензионных требований подконтрольным субъектам было выдано 265 предписаний, являющихся исполнимыми.

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

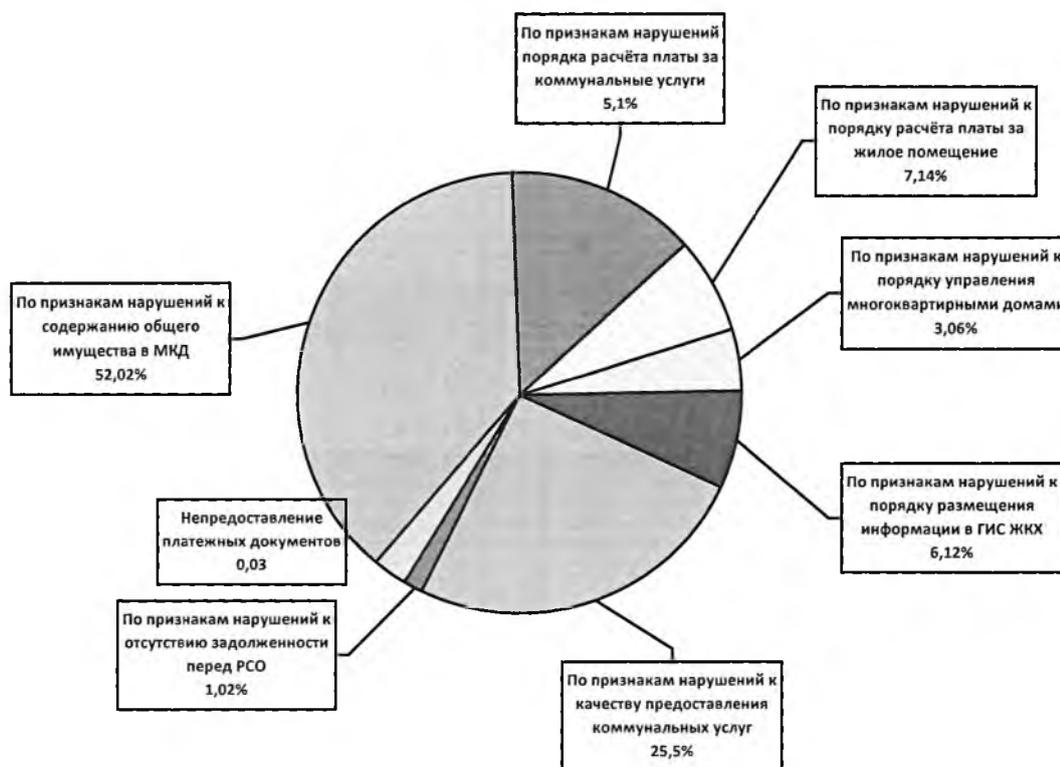
В первом полугодии 2021 года в рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями Агентством направлено лицензиатам 157 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение).

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

- к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 60;
- к качеству предоставления коммунальных услуг – 40;
- к порядку управления многоквартирными домами – 11;
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 11;
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 22;
- к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – 7;
- 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



Из общего числа направленных предостережений исполнено 99, что составляет 63 % от общего числа направленных предостережений.

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.

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 подтвержденной 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, проведенных 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

