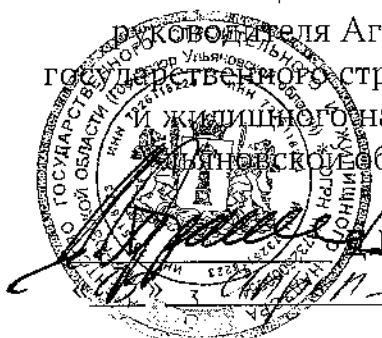


УТВЕРЖДАЮ

Исполняющий обязанности
руководителя Агентства
государственного строительного
и жилищного надзора
Ульяновской области



В.Суранов
2021г.

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 первый квартал 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 квартале 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 258 проверок, в том числе:

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

224 внеплановых проверок, из них:

4 проверки исполнения ранее выданных предписаний об устранении выявленных нарушений лицензионных требований и 220 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 квартале 2021 года в рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями Агентством лицензиатам направлено 98 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение).

На основании плановых (рейдовых) заданий в первом квартале 2021 года проведены плановые (рейдовые) осмотры, обследования земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений 22 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 квартале 2021 года при осуществлении лицензионного контроля не имелось.

В первом квартале 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 квартале 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.

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

В отчетном периоде 2021 года было выявлено **135** нарушений лицензионных требований.

Наибольшее количество нарушений связано с нарушением требований:

- к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 45 нарушений;
- к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – 29 нарушений;
- к качеству предоставления коммунальных услуг – 9 нарушений;
- к порядку управления многоквартирными домами – 21 нарушений;
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 4 нарушения;
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 15 нарушений;
- к отсутствию у лицензиата задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения – 9 нарушений;
- к заключению лицензиатом договора с ресурсоснабжающей организацией – 1;
- к наличию у должностного лица лицензиата квалификационного аттестата – 2.

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

В первом квартале 2021 года Агентством по результатам выявленных нарушений лицензионных требований в **67** (АППГ – 40) случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

1) в виде наложения **штрафов в 29 случаях** (АППГ – 17) на общую сумму **2 770 000 руб.** (АППГ – 1 138 000 руб.), из них:

по 20 делам в отношении юридических лиц на сумму 2 460 000 руб.;

по 9 делам в отношении должностных лиц на сумму 310 000 руб.;

2) путём вынесения **предупреждения в 38 случаях** (АППГ – 23), в том числе:

в отношении юридических лиц – 26;

в отношении должностных лиц – 12.

Решений о наложении административного наказания в виде дисквалификации должностных лиц подконтрольных субъектов в первом квартале 2021 года в сфере лицензионного контроля принято не было.

9. Анализ практики рассмотрения дел об административных правонарушениях

По ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ (нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами) в 7 случаях (АППГ – 3) виновные лица привлечены к административной ответственности:

в виде наложения административных штрафов в 3 случаях (АППГ – 0) на общую сумму 175 000 руб., их них:

по 1 делу в отношении юридического лица на сумму 75 000 руб.,

по 2 делам в отношении должностных лиц на общую сумму 100 000 руб.;

в виде вынесения предупреждений в 4 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 9 случаях (АППГ – 3) виновные лица были привлечены к административной ответственности:

путём наложения штрафов в 2 случаях (АППГ – 3) на общую сумму 10 000 руб. (АППГ – 45 000 руб.):

по 2 делам в отношении должностных лиц на общую сумму 10 000 руб.;

путём вынесения предупреждений в 7 случаях, из них:

по 4 делам в отношении юридических лиц;

по 3 делам в отношении должностных лиц;

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 6 случаях (АППГ – 1) 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 34 случаях (АППГ – 24) виновные лица привлечены к административной ответственности:

в 16 случаях (АППГ – 10) в виде наложения штрафов на общую сумму 1 600 000 руб. (АППГ – 903 000 руб.):

по 12 делам в отношении юридических лиц на общую сумму 1 500 000 руб.;

по 4 делам в отношении должностных лиц на общую сумму 100 000 руб.;

в 18 случаях путём вынесения предупреждений:

по 16 делам в отношении юридических лиц;

по 2 делам в отношении должностных лиц;

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

в виде наложения штрафа в 1 случае (АППГ – 0) на должностное лицо в размере 100 000 руб.;

в 3 случаях путём вынесения предупреждений:

по 2 делам в отношении юридических лиц;

по 1 делу в отношении должностного лица;

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 2 случаях (АППГ – 1) виновные лица привлечены к административной ответственности:

в виде наложения штрафов на юридических лиц на общую сумму 10 000 руб.;

по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ (неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ) в 5 случаях (АППГ – 0) 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 квартале 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 первом квартале 2021 года судами вынесены следующие решения:

	Всего	В силе	Отменено
Заявления об оспаривании постановлений Агентства по делу об административном правонарушении	0 (АППГ - 17)	0 (АППГ - 7)	0 (АППГ - 10)
Заявления об оспаривании предписаний Агентства об устранении выявленных нарушений	0 (АППГ - 4)	0 (АППГ - 3)	0 (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	1 (АППГ - 2)	1 (АППГ - 2)	0 (АППГ - 0)
Итого	2	2	0

Таким образом, в 100 % случаев оспоренные решения Агентства признаны судом законными.

Споры по делам об административных правонарушениях

В отчётном периоде по результатам рассмотрения жалобы главного государственного жилищного инспектора Ульяновской области решением Ульяновского областного суда от 04.02.2021 по делу № 7-29/2021 отменено решение Ленинского районного суда города Ульяновска от 03.12.2020 об удовлетворении протеста прокурора Ленинского района города Ульяновска об отмене постановления о прекращении производства по делу об административном правонарушении в отношении ООО «УК «ЦЭТ» в связи с малозначительностью совершенного правонарушения. Ульяновский областной суд 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.

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.

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. Судебный акт не вступил в законную силу.

Также в отчётном периоде судом апелляционной инстанции подтверждена законность предписаний и 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. Суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции и указал, что при выявлении обстоятельств неисполнения (неполного исполнения) ОАО «ГУК Засвияжского района» 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 отказано в удовлетворении апелляционной жалобы УМУП «Ульяновскводоканал» на решение Арбитражного суда Ульяновской области от 28.12.2020 о признании незаконным и отмене предостережения органа регионального государственного жилищного надзора от 29.07.2020. 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.

Суды согласились с позицией административного органа и указали, 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 расчетный период, так как потребители обязаны оплачивать лишь тот объём ресурса, который фактически потреблён. Отсутствие в данном случае перерасчёта может привести к неосновательному обогащению заявителя, начислившего оплату свыше поставленного коммунального ресурса. Судебный акт вступил в законную силу.

- постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 19.03.2021 № Ф06-1437/2021 по делу № А72-3828/2020 по жалобе ООО «Ресурс» оставлены без изменения решение судов первой и апелляционной инстанций. 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. Суды согласились с позицией Агентства и указали, что при наличии прямых договоров с РСО обязанность по контролю качества ГВС в точке водоразбора с управляющей организации не снимается.

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 организации 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.

Оспаривание решений о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области

В 1-м случае 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.

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 иски 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 будет 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 не 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 **76** предписаний, являющихся исполнимыми.

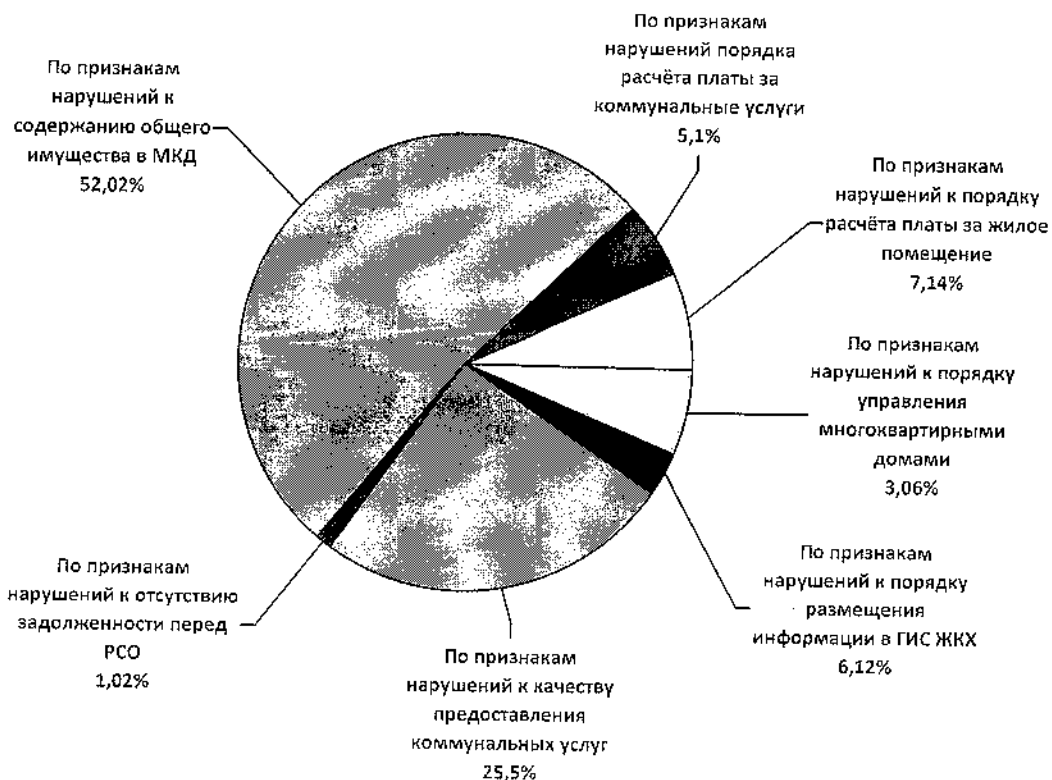
12. Статистика и анализ случаев объявления и исполнимости предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований

В первом квартале 2021 года в рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями Агентством направлено лицензиатам 98 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 – 51;
- к качеству предоставления коммунальных услуг – 25;
- к порядку управления многоквартирными домами – 3;
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 7;
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 5;
- к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – 6;
- к отсутствию задолженности перед ресурсоснабжающей организацией – 1.

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

Рисунок 2. Статистика выданных предостережений

Из общего числа направленных предостережений исполнено 76, что составляет 77,5 % 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 5 нормативных правовых актов, 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»;

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

- Обзор правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Агентства в сфере лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению МКД за 2020 год;

- 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.

Обеспечено правовое консультирование подконтрольных субъектов:

 - в устной форме – 1788;

 - в письменной форме – 24;

 - проведено 11 приёмов 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.

В первом квартале 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;

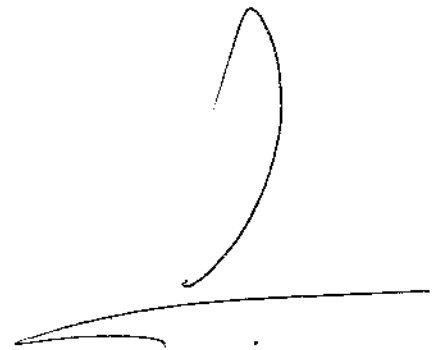
в еженедельном штабе по вопросам энергетики, ЖКК и прохождения отопительного сезона с участием представителей органов местного самоуправления муниципальных образований Ульяновской области, ресурсоснабжающих и управляющих организаций – 11 совещаний;

проведено публичных общественно значимых мероприятий по разъяснению обязательных и лицензионных требований, содержащихся в нормативных правовых актах, и по другим вопросам - 19;

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 16 пресс-релизов, 19 телевизионных сюжетов, 1 радио выступление.

В рамках предусмотренного Программой мероприятия по направлению подконтрольным субъектами предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований, выдано 98 предостережений.

Заместитель руководителя Агентства
государственного строительного
и жилищного надзора Ульяновской области –
директор департамента лицензирования
и лицензионного контроля за деятельностью
по управлению многоквартирными домами –
главный государственный жилищный
инспектор Ульяновской области



А.В.Сорокин