

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель Агентства
государственного строительного
и жилищного надзора
Ульяновской области



М.В.Симунова
2020 г.

**Обобщение правоприменительной практики
осуществления лицензионного контроля за предпринимательской
деятельностью по управлению многоквартирными домами,
расположенными на территории Ульяновской области,
за 9 месяцев 2020 года**

В соответствии с указом Губернатора Ульяновской области № 91 «О мерах по совершенствованию деятельности исполнительных органов государственной власти Ульяновской области» функции Министерства энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области (далее – Министерство) в сфере регионального государственного жилищного надзора с 01.08.2020 переданы Агентству государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (далее – Агентство).

1.Административная практика.

С января по сентябрь 2020 года по результатам выявленных нарушений лицензионных требований **в 66 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности**, в том числе:

- 1) в виде наложения штрафов в 25 случаях (АППГ – 117) на общую сумму 1 360 000 руб. (АППГ – 11 022 500 руб.), из них:
 - по 11 делам в отношении юридических лиц на сумму 970 000 руб.;
 - по 14 делам в отношении должностных лиц на сумму 390 000 руб.;
- 2) путём вынесения предупреждения в 41 случае, в том числе:
 - в отношении юридических лиц – 29;
 - в отношении должностных лиц – 12.

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 6 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности путём вынесения предупреждений;

по ч. 5 ст. 9.16 КоАП РФ (несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований о разработке и доведении до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах) в 2 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности путём вынесения предупреждений:

по 1 делу в отношении юридического лица;

по 1 делу в отношении должностного лица;

по ч. 6 ст. 9.16 КоАП РФ (несоблюдение организациями, обязанными осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют, требованиями о предоставлении собственникам жилых домов, садовых домов, лицам, представляющим их интересы, собственникам помещений в многоквартирных домах, лицам, ответственным за содержание многоквартирных домов, предложений об оснащении приборами учета используемых энергетических ресурсов, если предоставление указанных предложений таким лицам является обязательным) 1 виновное юридическое лицо привлечено к административной ответственности путём вынесения предупреждения;

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

путём наложения штрафов в 3 случаях на общую сумму 85 000 руб., из них:

по 2 делам в отношении юридических лиц на сумму 80 000 руб.;

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

путём вынесения предупреждений в 2 случаях, из них:

по 1 делу в отношении юридического лица;

по 1 делу в отношении должностного лица;

по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований) в 25 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности

в 6 случаях в виде наложения штрафов на общую сумму 750 000 руб.;

в 19 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 3 случаях виновные юридические 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 7 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 12 случаях виновные должностные лица привлечены к административной ответственности:

в 10 случаях в виде наложения штрафов на общую сумму 305 000 руб. по 10 делам в отношении должностных лиц;

в 2 случаях путём наложения 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 должностные лица привлечены к административной ответственности:

в 1 случае виновное должностное лицо привлечено к административной ответственности в виде штрафа в размере 50 000 руб.;

в 1 случае виновное должностное лицо привлечено к административной ответственности 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 1 случае виновное юридическое лицо привлечено к административной ответственности путём вынесения предупреждения;

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 таких проверок) в 2 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности на сумму 40 000 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 3 случаях виновные лица привлечены к административной

ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 130 000 руб., из них:

- по 1 делу в отношении юридического лица на сумму 100 000 руб.;
- по 2 делам в отношении должностных лиц на сумму 30 000 руб.

2. Судебная практика

В отчётном периоде судами вынесено 39 (АППГ – 47) решений по результатам оспаривания:

25 (АППГ – 1) заявлений (протестов прокуратуры) об оспаривании постановлений по делам об административных правонарушениях;

10 (АППГ – 42) заявлений об оспаривании предписаний об устранении выявленных нарушений;

4 (АППГ – 7) заявления об оспаривании решений о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области.

В 12 случаях постановления Агентства признаны законными, а именно:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 04.03.2020 по делу № А72-17564/2019 постановление Министерства о привлечении ООО УК «ТехМастер» за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов путём наложения штрафных санкций в размере 75 000 руб. изменено, назначено наказание в виде вынесения предупреждения. Суд указал, что в ходе проверочных мероприятий установлено, что в нарушение части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 19, 20, 21, 22 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416, ООО УК «Техмастер» техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы не переданы. Поскольку на момент рассмотрения жалобы заявителем приняты меры по передаче документов, то суд заменил административный штраф на предупреждение. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 23.03.2020 по делу № А72-495/2020 постановление Министерства о привлечении ООО «Сервис-Групп» за нарушение лицензионных требований (частичное разрушение фасада, напольного покрытия в подъезде многоквартирного дома) путём вынесения предупреждения. Суд согласился с выводами административного органа и указал на наличие в действиях лицензиата состава вменяемого административного правонарушения. Поскольку ООО «Сервис-Групп» является микропредприятием, и включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства как субъект малого и среднего предпринимательства, то административный орган правомерно наложил наказание в виде предупреждения. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 01.06.2020 по делу № А72-18348/2019 постановление Министерства о привлечении

ООО «УК «Альтернатива» к административной ответственности по части 1 статьи 9.23 КоАП РФ признано законным. Между управляющей организацией и подрядчиком заключен договор на оказание услуг по очистке систем вентиляции и дымоходов, но при этом услуга оказана не в полном объеме, проверка систем вентиляции и дымоходов в квартире многоквартирного дома неоднократно в установленные сроки в 2019 году не была проведена, в связи с чем суд указал, что управляющей организацией не обеспечено проведение работ по проверке вентиляции и дымоотводящих каналов в полном объеме. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Ленинского районного суда г. Ульяновска от 31.01.2020 № 12-7/2020 по заявлению ООО «Паритет» постановление Министерства о привлечении ООО «Паритет» к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, выразившегося в неисполнении управляющей организацией обязанности по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оставлено без изменения. Суд указал, что надлежащее исполнение обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома, включая пожарно-охранную сигнализацию, исправное состояние входных дверей в подъезд, отмостки дома, крыльца и надлежащая уборка придомовой территории являются лицензионным требованием и исполнение данных обязанностей возложено именно на управляющую компанию. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 29.05.2020 по делу № А72-1670/2020 (объединено с делом № А72-2041/2019) отказано в удовлетворении требований ООО «УК Согласие» о признании недействительными (незаконными) и отмене предписания и постановления Министерства о привлечении ООО «УК Согласие» к административной ответственности. Суд указал, что лицензионными требованиями являются оказание услуг и (или) выполнение работ по управлению многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме управляющей организацией, что предполагает в том числе соблюдение норм действующего жилищного законодательства в части установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме. Действия управляющей компании по выставлению дополнительной платы в отсутствие решения общего собрания собственников жилых помещений противоречат требованиям жилищного законодательства. Также суд указал, что условия договора управления многоквартирным домом в части размера платы за содержание жилого помещения могут быть признаны действительными лишь в том случае, если соответствующее решение принято собственниками, извещенными о существующей альтернативе и осознанно принявшими соответствующее решение путем голосования «за» именно по данному вопросу повестки общего собрания. Условия о размере платы за содержание жилого помещения должны быть согласованы со всеми собственниками помещений путем принятия по данному вопросу решения общего собрания, и только затем, на основании данного решения, указаны в условиях договора управления многоквартирным домом. Оснований для

квалификации совершенного обществом административного правонарушения в качестве малозначительного судом не установлено. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2020 по делу № А72-1670/2020 подтверждена законность решения Арбитражного суда Ульяновской области от 29.05.2020. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 23.03.2020 по делу № А72-495/2020 постановление Министерства о привлечении ООО «Сервис-Групп» за нарушение лицензионных требований (частичное разрушение фасада, напольного покрытия в подъезде многоквартирного дома) путём вынесения предупреждения. Суд согласился с выводами административного органа и указал на наличие в действиях лицензиата состава вменяемого административного правонарушения. Поскольку ООО «Сервис-Групп» является микропредприятием, и включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства как субъект малого и среднего предпринимательства, то административный орган правомерно наложил наказание в виде предупреждения. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 02.06.2020 по делу № А72-1504/2020 отказано в удовлетворении требований ООО «УК «Альтернатива» об отмене постановления Министерства от 16.01.2020 № 21/20-ЖН по делу об административном правонарушении по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ. Суд указал, что лицензионными требованиями, административная ответственность за нарушение которых установлена ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, является оказание всех услуг и (или) выполнение работ по управлению многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме управляющей организацией, что предполагает и соблюдение Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354. Установление причин нарушения качества предоставления потребителям коммунальных услуг, принятие мер для устранения таких нарушений входит в обязанности управляющей компании. В течение длительного времени ООО «УК «Альтернатива» располагала информацией о предоставлении коммунальной услуги ГВС ненадлежащего качества, но не принимала никаких мер для выполнения своих лицензионных обязанностей по управлению многоквартирным домом в соответствии с нормами действующего законодательства, ограничившись актом от 03.04.2019 подрядной организации. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 20.05.2020 по делу № А72-3167/2020 отказано в удовлетворении требований ОАО «ГУК Засвияжского района» о признании незаконным и отмене постановления Министерства № 99/20-ЖН от 27.02.2020 по делу об административном правонарушении о привлечении к административной ответственности за нарушения лицензионных требований при управлении многоквартирным домом, выразившиеся в неисполнении обязанности по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а именно в наличии сухих следов протечки кровли и значительных следов разрушения на фасаде

дома (выпадение кирпичей), наложении административного наказания в виде административного штрафа в размере 125 000 руб. Суд указал, что управляющая компания при получении от жителей платы за содержание, текущий ремонт дома и управление имуществом многоквартирного жилого дома обязана соблюдать требования законодательства, определяющие порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда. Законом не предусмотрена возможность неисполнения ОАО «ГУК Засвияжского района» возложенных на него в силу закона обязательств в зависимости от наличия или отсутствия решения общего собрания, а также наличия или отсутствия денежных средств, если неисполнение обязательных требований законодательства создает угрозу жизни и здоровью и может причинить существенный имущественный вред. ОАО «ГУК Засвияжского района» должно было предвидеть необходимость ремонта кровли, фасада, а следовательно, учесть в размере платы затраты на их выполнение. Суд поддерживает вывод административного органа о наличии в деянии ОАО «ГУК Засвияжского района» состава административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ и не находит оснований для признания совершенного обществом правонарушения малозначительным. Наказание за совершенное ОАО «ГУК Засвияжского района» правонарушение в виде административного штрафа в размере 125 000 руб. согласуется с предупредительными целями, отвечает положениям статей 1.2, 3.5, 4.1 КоАП РФ, соответствует принципам законности, справедливости, неотвратимости и целесообразности юридической ответственности, а также характеру совершенного правонарушения и соразмерно его тяжести. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2020 по делу № А72-3167/2020 подтверждена законность решения Арбитражного суда Ульяновской области от 20.05.2020. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 10.07.2020 по делу № А72-4357/2020 отказано в удовлетворении требований ООО «Доверие» об отмене постановления Министерства от 18.03.2020 № 118/20-ЖН по делу об административном правонарушении по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ о привлечении к административной ответственности в виде штрафа в размере 125 тыс. руб. Суд указал, что техническое обслуживание ВК и ДВК не находится в ведении ООО «Газпром газораспределение Ульяновск», данные работы Общество не уполномочено проводить. С учетом изложенного, суд считает, что обязанность по содержанию системы вентиляции в жилом доме №71 по ул.Крымова лежит на управляющей компании ООО «Доверие», в действиях ООО «Доверие» имеется состав административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. На дату проведения проверки Общество в течение 1 месяца управляло многоквартирным жилым домом по ул.Крымова, 71. В течение месяца у управляющей компании имелась возможность выяснить техническое состояние дома. Доказательства, подтверждающие обратное, суду не представлены. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 09.07.2020 по делу № А72-492/2020 отказано в удовлетворении требований ООО «Сервис Групп» об отмене постановления Министерства от 17.12.2019 № 631/19-ЖН по

делу об административном правонарушении по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ о привлечении к административной ответственности в виде штрафа в размере 125 тыс. руб. Суд указал, что, исходя из существующего нормативного регулирования, текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Согласно перечню работ, относящихся к текущему ремонту (приложение № 7 к Правилам № 170) к работам по текущему ремонту относятся работы по замене, восстановлению отдельных участков. Таким образом, надлежащее содержание подъезда дома и его отдельных элементов - в случае наличия необходимости - восстановление или замена их отдельных элементов как часть отношений, возникающих при управлении многоквартирным домом, входит в число обязанностей управляющей организации. Материалами проверки выявлено наличие нарушений вышеуказанных правил и договора управления, допущенных управляющей организацией при содержании общего имущества многоквартирного жилого дома №14 по ул. Солнечная в г. Ульяновске, выразившиеся в не проведении текущего ремонта подъезда (отслоение штукатурно-окрасочного слоя стен) и уборки (влажной и сухой) лестничных площадок и маршей в подъезде №1, частичном нарушении целостности остекления; отсутствии освещения; обнаружена деформация и отсутствие дверей ячеек многосекционных абонентских почтовых шкафов, установленных в подъезде №1. Доводы заявителя относительно выполнения работ по текущему ремонту, восстановлению остекления и освещения в подъезде указанного МКД (с предоставлением актов выполненных работ) не свидетельствуют об отсутствии события административного правонарушения, поскольку на момент проведения проверки нарушения имели место, работы были выполнены Обществом после их выявления в ходе проверки и осмотра общего имущества 18.10.2019, о чем свидетельствуют представленные акты выполненных работ по ремонту в ноябре 2019, восстановлению остекления в декабре 2019. Акты восстановления освещения и уборки от 18.10.2019 также свидетельствуют об устранении выявленных именно в ходе проверки нарушений. Суд также отклонил доводы заявителя относительно того, что почтовые ящики не входят в состав общего имущества, в связи со следующим. Указанный в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, состав общего имущества не носит исчерпывающего характера. Во исполнение пункта 3 упомянутых Правил в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также обеспечения контроля за состоянием указанного имущества, приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 01.06.2007 № 45 утверждено Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее также - Положение). Подраздел 3.15 «Рекомендации по содержанию и ремонту иных объектов общего имущества в многоквартирном доме», являющийся

приложением к указанному Положению, содержит рекомендации по содержанию и ремонту абонентских почтовых шкафов. Согласно статье 2 Федерального закона от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи» под абонентским почтовым шкафом понимается специальный шкаф с запирающимися ячейками, устанавливаемый в жилых домах, а также на доставочных участках, предназначенный для получения адресатами почтовых отправлений. Абонентские почтовые шкафы устанавливаются строительными организациями на первых этажах многоквартирных жилых домов. Расходы на приобретение и установку абонентских почтовых шкафов включаются в смету строительства этих домов. Обслуживание, ремонт и замена абонентских почтовых шкафов возлагаются на собственников жилых домов или жилищно-эксплуатационные организации, которые обеспечивают сохранность жилых домов и надлежащее их использование, и осуществляются за счет собственников жилых домов (статья 31 Закона № 176-ФЗ). Из совокупного анализа приведенных норм права, следует, что в целях обеспечения собственникам жилых помещений возможности получать почтовые отправления в МКД должны быть установлены абонентские почтовые шкафы (ящики), которые являются общим имуществом многоквартирного дома, в связи с чем, такое имущество подлежит содержанию управляющей организацией в надлежащем техническом состоянии, обеспечивающем выполнение им основного назначения. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 08.09.2020 по делу № А72-4243/2020 признано законным постановление надзорного органа о привлечении ООО «Алмаз плюс» к административной ответственности по ч. 2 ст 14.1.3 КоАП РФ за нарушение лицензионных требований (не исполнены обязанности по содержанию общего имущества - на придомовой территории дома № 5 пос. УКСМ г. Ульяновска на тротуаре с обратной стороны дома имеется провал асфальтового покрытия). При этом суд установил, что согласно публичной кадастровой карте, тротуар входит в границы земельного участка, на котором расположен дом № 5 пос. УКСМ г. Ульяновска. Доказательств того, что тротуары не входят в состав общего имущества дома № 5 пос. УКСМ г. Ульяновска суду не было представлено. В связи с чем ответственность за нарушения, выявленные в ходе проведения проверки, несёт ООО «Алмаз плюс». Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 06.02.2020 по делу № А72-18190/2019 было отменено постановление Министерства о привлечении к административной ответственности ООО «УК Альтернатива» за нарушение лицензионных требований, выразившееся в непроведении уборки подъездов многоквартирного дома, путём наложения штрафных санкций 125 000 рублей. Суд указал, что факт нарушения положений законодательства отсутствует, поскольку собственниками многоквартирного жилого дома было принято решение производить уборку своими силами, собственники отказались утвердить ежемесячный размер платы за уборку лестничных клеток с 01.01.2019 по 31.12.2019. Учитывая волеизъявление собственников многоквартирного дома, управляющая компания не осуществляла услуги по уборке лестничных клеток. В последующем постановлением Одиннадцатого

арбитражного апелляционного суда от 01.06.2020 решение суда первой инстанции отменено. Суд апелляционной инстанции в своем решении указал, что устранение выявленных нарушений является составной частью содержания общего имущества многоквартирного дома, носит обязательный для общества характер, суд апелляционной инстанции полагает, что оспариваемое постановление соответствует требованиям законодательства и не нарушает права общества в сфере предпринимательской деятельности. Судом первой инстанции необоснованно оставлено без внимания установленное в ходе внеплановой выездной проверки наличие следов пыли, высохшей грязи и земли в подъездах № 1-№ 6 МКД № 14 по ул. улице Тельмана в городе Ульяновске, что свидетельствует о ненадлежащем состоянии лестничных клеток, ответственность за обеспечение которого в силу закона несет именно управляющая организация. И если собственники при самостоятельной организации уборки не обеспечивают нормативное содержание лестничных клеток, то управляющая организация обязана была принять необходимые меры для контроля и поддержания состояния общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Судебный акт вступил в законную силу.

В отчётном периоде **в апелляционной инстанции** подтверждены решения судов первой инстанции о признании постановлений органа государственного жилищного надзора законными:

- постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 28.01.2020 по делу № А72-10476/2019 отказано в удовлетворении кассационной жалобы ОАО «ГУК Железнодорожного района» на решение Арбитражного суда Ульяновской области от 05.09.2020, а также постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда, которыми признано законным постановление по делу об административном правонарушении по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, выразившееся в предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества) о привлечении лицензиата к административной ответственности путем наложения штрафных санкций в размере 125 000 рублей. Суд, указал, что согласно решению Министерства № 1093/19 от 30.07.2018 о внесении изменений в реестр Ульяновской области новая управляющая компания (ООО «Мегаполис») деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляет только с 01.08.2019. Решение об аннулировании выданной заявителю лицензии от 14.04.2015 № 073-000040 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами принято Арбитражным судом Ульяновской области также 01.08.2019 (дело № А72- 7900/2019). Таким образом, Министерство имело законные основания для проведения проверки ОАО «ГУК Железнодорожного района» как лицензиата (24.04.2019 – 25.04.2019) и привлечения его к административной ответственности за нарушения лицензионных требований (постановление госоргана от 13.06.2019). Суд пришёл к выводу о соблюдении Министерством процедуры привлечения заявителя к административной ответственности.

Судебный акт вступил в законную силу;

- постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2020 по объединённому делу № А72-7921/2019 отказано в удовлетворении апелляционной жалобы ООО «Наш дом» на решение Арбитражного суда Ульяновской области которым оставлены без удовлетворения требования ООО «Наш дом» об отмене постановления по делу об административном правонарушении. Общество было привлечено к административной ответственности за нарушение лицензионных требований (предоставление коммунальной услуги по горячему водоснабжению ненадлежащего качества) путём наложения штрафных санкций в размере 125 000 рублей. Суд согласился с доводами суда первой инстанции и указал, что в действиях лицензиата имеется состав административного правонарушения, а также наличие вины во вменяемом административном правонарушении. УМУП «Городская теплосеть» представлена ведомость учета параметров потребления тепла за период с 20.03.2019 по 21.04.2019, из которой усматривается, что 11-12.04.2019 температура ГВС на вводе в дом соответствовала нормативу. Судебный акт вступил в законную силу;

- постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2020 по объединённому делу № А72-12575/2019 отказано в удовлетворении апелляционной жалобы ОАО «ГУК Засвияжского района» об отмене постановления по делу об административном правонарушении, которым общество было привлечено к административной ответственности за нарушение лицензионных требований (ненадлежащее содержание системы теплоснабжения (отсутствие теплоизоляции)) путём наложения штрафных санкций в размере 125 000 рублей, а также предписания об устранении выявленных нарушений. Суд согласился с выводами суда первой инстанции и указал, что управляющая организация ОАО «ГУК Засвияжского района» должна нести ответственность за ненадлежащее содержание и эксплуатацию данного жилищного фонда. Суд первой инстанции правомерно посчитал, что факт выполнения работ (услуг), входящих в обязанность управляющей организацией, в данном случае, не может быть поставлен в зависимость от наличия либо отсутствия решения собственника о проведении и соответствующей оплате таких работ (услуг). Судебный акт вступил в законную силу;

- постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2020 по объединённому делу № А72-10026/2019 отказано в удовлетворении апелляционной жалобы ОАО «ГУК Засвияжского района» на решение Арбитражного суда Ульяновской области, которым оставлены без удовлетворения требования ОАО «ГУК Засвияжского района» об отмене постановления по делу об административном правонарушении, которым общество было привлечено к административной ответственности за нарушение лицензионных требований (начисление и сбор платы за «ГВС на содержание общего имущества МКД» без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) путём наложения штрафных санкций в размере 125 000 рублей, а также предписания об устранении выявленных нарушений. Суд указал, что решений о начислении платы за коммунальный

ресурс исходя из показаний общедомового прибора учета собственниками на общем собрании не принималось; протокол общего собрания от 10.12.2018 такого решения не содержит. Утверждение общих условий договора управления многоквартирного дома с 10.12.2018 не свидетельствует о принятии собственниками решения об изменении оплаты за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома, и не подтверждает волеизъявление собственников именно по вопросу определения объемов коммунальной услуги сверх нормативно установленного. Принятие решения в соответствии с частью 9.2. статьи 156 ЖК РФ предполагает включение данного вопроса, ввиду его особой важности и исключительности по сравнению с нормативно установленными правилами, отдельным пунктом в повестку общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а не путем включения данного пункта одним из подпунктов объемного договора управления, состоящего из 10 разделов на 16 страницах сплошного текста, сложного для понимания рядового потребителя. Судебный акт вступил в законную силу.

В 13-ти случаях постановления Агентства отменены, а именно:

- решениями Арбитражного суда Ульяновской области от 19.02.2020 делу № А72-11775/2019 по заявлению ООО СК «Фундамент», от 15.01.2020 по объединенному делу № А72-12869/2019 по заявления ООО «УК ЦЭТ» (об отмене 3 постановлений), от 20.01.2020 делу № А72-13203/2019 по заявлению ООО «Ресурс», от 14.01.2019 по делу № А72-14037/2019 по заявлению ООО «УК Согласие» удовлетворены требования управляющих организаций об отмене 6 постановлений Министерства по делам об административных правонарушениях о вынесении предупреждения, прекращении производства по делам в связи с малозначительностью вменяемых правонарушений, а также наложения штрафных санкций на общую сумму 250 000 рублей. Во всех случаях суд указал, что в Министерство от администрации города Ульяновска поступила информация для принятия мер по выявленным нарушениям правил благоустройства придомовых территорий, а именно поступили акты обследования, составленные единолично должностным лицом администрации города Ульяновска. Проверка Министерством, наделенным соответствующими полномочиями, по фактам, поступившим из администрации города Ульяновска сообщениям проведена не была, обстоятельства, изложенные в единолично составленном консультантом управления актах обследования, не проверены. В связи с чем судом сделан вывод о том, что наличие вменяемых обществам нарушений, как и вина управляющих организаций, не доказаны. Постановлениями Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда отказано в удовлетворении апелляционных жалоб Министерства на решения Арбитражного суда Ульяновской области. Судебные акты вступили в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 10.02.2020 по делу № А72-18781/2019 отменено постановление Министерства о привлечении к административной ответственности ООО «Народная компания Комплекс Сервис» путем вынесения предупреждения за нарушение лицензионных требований, выразившееся в разрушении асфальтового

покрытия, расположенного на придомовой территории. Суд указал, что вменяемые в качестве нарушения ГОСТ Р 52875, соблюдение которого не является лицензионными требованиями для управляющих организаций. Кроме того, решением суда по требованиям жителей дома установлена обязанность Администрации г. Ульяновска устранить разрушения асфальтового покрытия внутридомовой подъездной дороги и тротуара дома; неисполнение данных обязательств не может быть возложено на управляющую организацию (которая осуществляет содержание общего имущества за счет платы, собираемой с жителей дома), и которая осуществляет управление МКД с 2018. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 08.06.2020 по делу № А72-18772/2019 по заявлению ООО «УК «Атлант» признано незаконным и отменено постановление Министерства от 07.11.2019 № 561/19-ЖН о привлечении ООО «УК «Атлант» к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Суд указал, что обязанность по восстановлению асфальтового покрытия автомобильной дороги, расположенной вдоль многоквартирного дома и включённой в реестр муниципального имущества, лежит на управлении дорожного хозяйства и транспорта администрации города Ульяновска, в связи с чем в действиях ООО «УК «Атлант» отсутствует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Димитровградского городского суда Ульяновской области от 29.01.2020 отменено постановление Министерства о привлечении директора ООО «УК «ТехМастер» по части 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ (воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов) с назначением административного штрафа в размере 30 000 рублей. Суд прекратил производство по делу в связи с истечением срока давности привлечения к административной ответственности. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 17.03.2020 по делу № А72-19334/2019 по заявлению ООО УК «Интехком» признано незаконным и отменено постановление Министерства о привлечении ООО УК «Интехком» к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в виде штрафа в размере 125 000 руб. за неисполнение обязанности по предоставлению качественной коммунальной услуги по горячему водоснабжению. Суд указал, что из решения Димитровградского городского

суда Ульяновской области от 20.01.2020, вынесенному по жалобе Министерства на постановление мирового судьи судебного участка № 7 Димитровградского судебного района Ульяновской области от 09.12.2019 в отношении директора ООО УК «Интехком» о прекращении производства по делу за отсутствием состава административного правонарушения, в том числе, усматривается следующее. Мировым судьей при рассмотрении дела установлено, что общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение перейти на прямые договорные отношения с поставщиками коммунальных услуг и о заключении договоров на горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение каждым собственником напрямую с ресурсоснабжающими организациями; ООО УК «Интехком» в отношении собственников помещений в многоквартирном доме исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению не является, в связи с чем отсутствует вина директора ООО УК «Интехком» в нарушении температурного режима горячего водоснабжения, жалоба Министерства не подлежит удовлетворению. Вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле, в связи с чем Арбитражным судом Ульяновской области принято решение о признании предписания Министерства незаконным и его отмене. Судебный акт вступил в законную силу;

в 3-х случаях Арбитражный суд Ульяновской области оценил допущенные лицензиатами правонарушения как малозначительные:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 11.02.2020 по делу № А72-17231/2019 постановление Министерства о привлечении ООО «УК Жилстройсервис» за нарушение лицензионных требований (разрушение асфальтового покрытия на придомовой территории) путём наложения штрафных санкций в размере 125 000 руб. отменено в связи с признанием вменяемого правонарушения малозначительным. При этом суд установил в действиях лицензиата наличие вины, а также состава административного правонарушения. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 20.03.2020 по делу № А72-1091/2020 постановление Министерства о привлечении ООО «Доверие» за нарушение лицензионных требований (частичное разрушение фасада, затопление подвального помещения многоквартирного дома) путём наложения штрафных санкций в размере 125 000 руб. отменено в связи с признанием вменяемого правонарушения малозначительным. В судебное заседание представлены акты выполненных работ, свидетельствующие об устранении нарушения. При этом суд установил в действиях лицензиата наличие вины, а также состава административного правонарушения. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 30.06.2020 по делу № А72-424/2020 по заявлению ООО «УК «Атлант» признано незаконным и отменено постановление Министерства от 18.12.2019 № 639/19-ЖН о

привлечении ООО «УК «Атлант» к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Постановлением Министерства 18.12.2019 №639/19-ЖН ООО «УК «Атлант» по факту нарушения сроков предоставления реестра собственников помещений в многоквартирном доме по письменному обращению собственника помещения в многоквартирном доме признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ с назначением наказания в виде административного штрафа в размере 125 000 рублей. Суд пришёл к выводу о наличии в данном случае оснований для квалификации допущенного ООО «УК «Атлант» административного правонарушения в качестве малозначительного и применения положений статьи 2.9 КоАП РФ. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2020 по делу № А72-424/2020 оставлено без изменения решение Арбитражного суда Ульяновской области от 30.06.2020. Судебный акт вступил в законную силу.

Оспаривание актов ненормативного характера

В 8-ми случаях предписания Агентства признаны законными, а именно:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 16.01.2020 по делу № А72-16825/2019 оставлены без удовлетворения требования ОАО «ГУК Засвияжского района» об отмене предписания Министерства об устранении нарушения лицензионных требований, выразившихся в ненадлежащем содержании системы вентиляции многоквартирного дома (разрушение оголовков дымовентиляционных каналов). Суд указал, что государство, исходя из баланса частных и публичных интересов, в нормативном порядке определило уровень состояния жилых домов, который необходимо поддерживать за счет средств собственников силами управляющих компаний, и создало орган, компетентный контролировать соблюдение установленных требований. Следовательно, системное толкование совокупности приведенных положений свидетельствует о том, что в статье 162 ЖК РФ имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома. Управляющие организации обязаны обеспечить жителям дома нормативные условия для проживания. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учётом его естественного износа является их предпринимательским риском.

Постановлениями Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.03.2020 оставлена без удовлетворения апелляционная жалоба ОАО «ГУК Засвияжского района» об отмене решения Арбитражного суда Ульяновской области. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 19.05.2020 по делу № А72-493/2020 отказано в удовлетворении требований ООО «УК СТИМУЛ» о признании недействительным предписания № М-672 от 10.12.2019 в части установления размера платы за ремонт подъездов. Суд указал, что плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома должна начисляться управляющей организацией жильцам в соответствии с тарифом, утвержденным решением общего собрания, с учётом фактически оказанных видов услуг; размер платы должен быть выражен в конкретной величине и утвержден собственниками помещений в многоквартирном доме. Изменение размера платы за жилое помещение управляющей организацией в одностороннем порядке не допускается, в связи с чем ООО «УК СТИМУЛ» допустило нарушение норм и правил, начисляя собственникам плату за ремонт и содержание в завышенном размере, что было выявлено в ходе проверки и для устранения которых выдано соответствующее предписание. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.07.2020 подтверждена законность решения Арбитражного суда Ульяновской области от 19.05.2020. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 29.05.2020 по делу № А72-1670/2020 (объединено с делом № А72-2041/2019) отказано в удовлетворении требований ООО «УК Согласие» о признании недействительными (незаконными) и отмене предписания Министерства о привлечении ООО «УК Согласие» к административной ответственности. Суд указал, что лицензионными требованиями являются оказание услуг и (или) выполнение работ по управлению многоквартирным домом, а также по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме управляющей организацией, что предполагает в том числе соблюдение норм действующего жилищного законодательства в части установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме. Действия управляющей компании по выставлению дополнительной платы в отсутствие решения общего собрания собственников жилых помещений противоречат требованиям жилищного законодательства. Также суд указал, что условия договора управления многоквартирным домом в части размера платы за содержание жилого помещения могут быть признаны действительными лишь в том случае, если соответствующее решение принято собственниками, извещенными о существующей альтернативе и осознанно принявшими соответствующее решение путем голосования «за» именно по данному вопросу повестки общего собрания. Условия о размере платы за содержание жилого помещения должны быть согласованы со всеми собственниками помещений путем принятия по данному вопросу решения общего собрания, и только затем, на основании данного решения, указаны в условиях договора управления многоквартирным домом. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.08.2020 по делу № А72-1670/2020 подтверждена

законность решения Арбитражного суда Ульяновской области от 29.05.2020. Судебный акт вступил в законную силу. ООО «УК Согласие» подана кассационная жалоба;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 28.08.2020 по делу № А72-396/2020 отказано в удовлетворении требований ООО «УК «Чистый дом» о признании недействительным и отмене предписания Министерства энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области от 27.12.2019 № А-77. Суд указал, что с 01.01.2019 плата за услугу по вывозу и захоронению ТБО и КГМ исключена из состава платы за содержание жилого помещения и включена в состав платы за коммунальные услуги – обращение с ТКО. КГО образуются у физических лиц и подлежат вывозу региональным оператором в рамках установленного единого тарифа на услугу по обращению с ТКО. Отходы от текущего ремонта жилых помещений классифицируются как КГО и подлежат вывозу региональным оператором в рамках установленного единого тарифа на услугу по обращению с ТКО, а отходы, образованные при капитальном ремонте жилых помещений (работы по замене и восстановлению несущих, ограждающих и коммуникационных конструкций, пришедших в негодность в результате эксплуатации), не относятся к ТКО и не входят в зону ответственности регионального оператора. Собственники помещений в многоквартирном доме должны утвердить включение платы за услугу по вывозу строительного мусора в размер платы за содержание жилого помещения или отдельной строкой за услугу по вывозу строительного мусора, а также утвердить размер платы за неё. Однако в повестку дня собрания отдельным пунктом не был включен такой вопрос. Согласно условиям договора управления многоквартирным домом, размер платы за содержание общего имущества включает плату за вывоз КГМ. Таким образом, после включения в состав платы за коммунальные услуги платы за услугу по обращению с ТКО управляющая организация фактически продолжила включать в плату за содержание жилого помещения стоимость услуг по сбору, вывозу и утилизации ТБО, тем самым взимая двойную плату за услугу по обращению с ТКО в нарушение законодательства. Судебный акт не вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 24.08.2020 по делу № А72-3828/2020 отказано в удовлетворении требований ООО «Ресурс» о признании недействительным предписания от 04.03.2020 № У-28. В ходе проведения проверки органом государственного жилищного надзора было установлено, что температура горячей воды в точке водоразбора в квартире многоквартирного дома не соответствует требованиям, установленным законодательством. Оспариваемое предписание содержало требование об устранении выявленных нарушений. Судебный акт не вступил в законную силу.

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 08.09.2020 по объединенному делу № А72-869/2020 отказано в удовлетворении требований ОАО «ГУК Засвияжского района» о признании недействительными и отмене 2-х предписаний о перерасчете платы по строкам «содержание жилья»

и «текущий ремонт». Суд 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 не вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 23.09.2020 по делу № А72-4521/2020 отказано в удовлетворении требований ООО «Собственники жилья» о признании недействительными и отмене предписания об устранении нарушения срока для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме. Суд указал, что ООО «Собственники жилья», получив запрос (обращение) от пользователя помещения многоквартирного дома, обязано направить ответ на поступившее обращение в срок не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения). Вопросы содержания общего имущества и выставления счетов собственникам помещений входят в компетенцию управляющей организации, которая по закону обязана дать ответ на обращение в установленный срок. Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 59-ФЗ) регулируются правоотношения, связанные с реализацией гражданином Российской Федерации закрепленного за ним Конституцией Российской Федерации права на обращение в государственные органы и органы местного самоуправления, а также устанавливается порядок рассмотрения обращений граждан государственными органами, органами местного самоуправления и должностными лицами, вследствие чего ссылку заявителя на указанный Федеральный закон суд не принял, поскольку отношения между собственниками помещений МКД и управляющей организацией (в том числе по вопросу ответов на обращения) регулируются нормами жилищного законодательства, а не данного закона. Судебный акт не вступил в законную силу.

Также в отчетном периоде **подтверждена законность предписаний Агентства судами апелляционной и кассационной инстанций:**

- постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 30.01.2020 по делу № А72-5982/2019 отказано в удовлетворении кассационной жалобы ООО «УК Согласие» на решение Арбитражного суда Ульяновской области, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда, которыми признано законным предписание Министерства об устранении нарушения лицензионных требований, выразившееся в предоставлении коммунальной услуги горячего водоснабжения ненадлежащего качества. Суд отклонил доводы лицензиата о том, что указанное нарушение произошло по вине ОАО «Энергосбыт Плюс», поскольку температура горячей воды на вводе в дом соответствовала нормативной, о чём имеется соответствующая запись в акте проверки Министерства. При этом в точке водоразбора температура ГВС составила + 30⁰ С, что не соответствует нормативным параметрам. Определением Верховного Суда Российской Федерации от 12.05.2020 № 306-ЭС20-6610 отказано ООО «УК Согласие» в подаче кассационной жалобы по

делу № А72-5982/2019 для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации. Судебный акт вступил в законную силу;

- постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2020 по делу № А72-12178/2019 оставлена без удовлетворения апелляционная жалоба ООО «ТСЖ Левобережное» об отмене решения арбитражного суда Ульяновской области, которым признано законным предписание Министерства об устранении нарушения лицензионных требований (начисление и сбор платы за коммунальные услуги на содержание общего имущества МКД без решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома). Суд отклонил доводы заявителя об условиях договора управления, поскольку правила определения размеров платы коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, установленные в пункте 3.13 договора управления, противоречат законодательству. Документов, подтверждающих установление платы за коммунальные услуги, потребленные на содержание общего имущества, исходя из показаний общедомовых приборов учета, тарифов, установленных на конкретный коммунальный ресурс для населения, в ходе проверки и в суд не представлено. Судебный акт вступил в законную силу;

- постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2020 по делу № А72-16155/2019 оставлена без удовлетворения апелляционная жалоба ОАО «ГУК Засвияжского района» об отмене решения Арбитражного суда Ульяновской области, которым признано законным предписание Министерства об устранении нарушения лицензионных требований, выразившихся в ненадлежащем содержании системы вентиляции многоквартирного дома (разрушение оголовков дымовентиляционных каналов). Суд указал, что управляющие организации обязаны обеспечить жителям дома нормативные условия для проживания. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учётом его естественного износа является их предпринимательским риском. Судебный акт вступил в законную силу;

В 2-х случае предписания Агентства отменены, а именно:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 11.03.2020 по объединённому делу № А72-16569/2019 удовлетворена жалоба ОАО «ГУК Засвияжского района» об отмене выданного повторно предписания

Министерства об устранении нарушения лицензионных требований, в связи с неисполнением ранее выданного предписания. Суд указал, что на дату выдачи оспариваемого предписания ранее выданное предписание было исполнено управляющей компанией и Министерству были представлены соответствующие доказательства. Судебный акт вступил в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 17.08.2020 по делу № А72-3255/2020 признано недействительным предписание от 04.03.2020 № Т-5, выданное управляющей организации ООО «УК «Чистый дом». 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 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. Судебный акт не вступил в законную силу.

Оспаривание решений о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области

В 4-х случаях решения о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области **признаны законными**, а именно:

- решениями от 28.01.2020 по делам № А72-17862/2019 и № А72-17873/2019 оставлены без удовлетворения требования ООО «УК Фундамент-Комплекс» и ООО СК «Фундамент» соответственно об отмене решений о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области. Суд указал, что Министерством была дана оценка протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах о выборе иной управляющей организации на предмет ничтожности. Также была проведена проверка в соответствии с положениями части 3 статьи 198 ЖК РФ, по результатам которой правомерно вынесены решения о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области. Постановлениями Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.06.2020 по делу № А72-17862/2019, от 16.06.2020 по делу № А72-17873/2019 отказано в удовлетворении

апелляционных жалоб ООО УК «Фундамент-Комплекс», ООО СК «Фундамент» на решения Арбитражного суда Ульяновской области. Судебные акты вступили в законную силу;

- решением Ленинского районного суда города Ульяновска от 22.05.2020 по делу № 2-1014/2020 отказано в удовлетворении исковых требований собственника помещения многоквартирного дома к Управлению жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства администрации города Ульяновска, Министерству, ООО «Домофонд» о признании недействительным конкурса по отбору управляющей организации, отмене решения, возложении обязанности принять новое решение. Суд указал, что правовые основания для инициирования проведения конкурса имелись, поскольку многоквартирный дом был исключен из реестра лицензий, и оснований для признания конкурса недействительным не имеется. Относительно исковых требований о возложении на Министерство обязанности отменить решения от 31.05.2019 № 747/19 и от 30.08.2019 № 1249/19 и принятии нового решения суд указал, что учитывая специальную норму, согласно которой договор управления многоквартирным домом, заключенный по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, может быть расторгнут только по истечении одного года, положения жилищного законодательства Министерством нарушены не были. Оснований для возложения на Министерство обязанности принять иное решение у суда не имеется;

- решением Железнодорожного районного суда г. Ульяновска от 06.07.2020 по делу № 2А-1225/2020 в удовлетворении административных исковых требований собственников помещений многоквартирного дома № 13 по ул. 12 Сентября в г. Ульяновске о признании незаконным решения об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области отказано. Суд согласился с позицией Министерства о том, что требуемое в соответствии с законодательством количество голосов собственников помещений для принятия решения об избрании управляющей организации ООО «ЖСК» при проведении общего собрания собственников указанного дома не набрано. Судебный акт вступил в законную силу.

Исковые требования органа государственного жилищного надзора Требования об аннулировании лицензий

В 7-ми случаях удовлетворены требования органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:

решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.03.2020 по делу № А72-581/2020 аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная МУП «Забота» (в связи с отсутствием в течение шести месяцев в реестре лицензий Ульяновской области сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет МУП «Забота»). Судебный акт вступил в законную силу;

решением Арбитражного суда Ульяновской области от 20.05.2020 по делу № А72-818/2020 аннулирована лицензия на осуществление

предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная ООО «МастерКом» (в связи с отсутствием в течение шести месяцев в реестре лицензий Ульяновской области сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО «МастерКом»). Судебный акт вступил в законную силу;

решением Арбитражного суда Ульяновской области от 25.05.2020 по делу № А72-580/2020 аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная ООО «Домострой Сервис» (в связи с вступлением в законную силу решения суда о признании ООО «Домострой Сервис» банкротом). Судебный акт вступил в законную силу;

решением Арбитражного суда Ульяновской области от 09.09.2020 по делу № А72-9317/2020 аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная ОАО «ГУК Засвияжского района» (в связи с вступлением в законную силу решения суда о признании ОАО «ГУК Засвияжского района» банкротом). Судебный акт не вступил в законную силу;

решением Арбитражного суда Ульяновской области от 15.09.2020 по делу № А72-7332/2020 аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная ООО «Созвездие» (в связи с вступлением в законную силу решения суда о признании ООО «Созвездие» банкротом). Судебный акт не вступил в законную силу;

решением Арбитражного суда Ульяновской области от 15.09.2020 по делу № А72-7331/2020 аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная ООО «СанТехОборудование» (в связи с вступлением в законную силу решения суда о признании ООО «СанТехОборудование» банкротом). Судебный акт не вступил в законную силу;

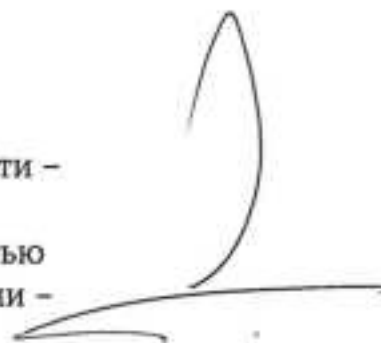
решением Арбитражного суда Ульяновской области от 15.09.2020 по делу № А72-7330/2020 аннулирована лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная ООО «УК ЭксКон» (в связи с вступлением в законную силу решения суда о признании ООО «УК ЭксКон» банкротом). Судебный акт не вступил в законную силу.

Оспаривание органом государственного жилищного надзора действий должностных лиц иных исполнительных органов власти:

- постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.06.2020 по делу № А72-15199/2019 решение Арбитражного суда Ульяновской области от 16.12.2019 по указанному делу оставлено без изменения, апелляционная жалоба ПАО «Т Плюс» – без удовлетворения. Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 16.12.2019 удовлетворены требования Министерства об отмене постановления о запрете на регистрационные действия в отношении жилищного фонда МОСП по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по

Ульяновской области судебного пристава-исполнителя, согласно которому Министерству запрещается вносить изменения в реестр лицензий Ульяновской области, направленные на исключение из реестра лицензий сведений о домах, находящихся в управлении управляющей организации ООО «Ресурс», и внесение таких изменений иной управляющей организацией. Суд первой инстанции согласился с доводами Министерства о том, что указанное постановление является незаконным, поскольку препятствует в выполнении функции по внесению изменений в реестр лицензий Ульяновской области в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также нарушает права собственников помещений в многоквартирном доме в реализации положений части 2 статьи 44, части 3 статьи 161 и части 8.2 статьи 162 ЖК РФ. Суд апелляционной инстанции указал, что выводы арбитражного суда первой инстанции соответствуют доказательствам, имеющимся в деле, установленным фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм права. Судебный акт вступил в законную силу.

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