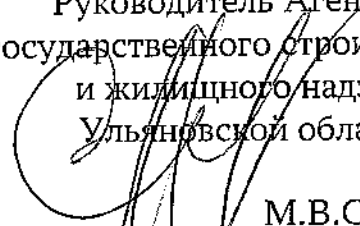


УТВЕРЖДАЮ

Руководитель Агентства  
государственного строительного  
и жилищного надзора  
Ульяновской области

  
М.В.Симунова  
«03» марта 2021г.

## ОБЗОР

### **правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности Агентства регионального государственного жилищного надзора Ульяновской области в сфере лицензионного контроля за осуществлением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Ульяновской области за 2020 год**

В соответствии с указом Губернатора Ульяновской области № 91 «О мерах по совершенствованию деятельности исполнительных органов государственной власти Ульяновской области» функции в сфере регионального государственного жилищного надзора (в том числе лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами) с 01.08.2020 переданы от Министерства энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области Агентству государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (далее – Агентство).

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

В 2020 году в рамках лицензионного контроля за осуществлением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Ульяновской области (далее – лицензионный контроль) проведено 302 проверки, в том числе:

33 плановых проверки, при этом в соответствии с ежегодным планом проведения плановых проверок на 2020 год было предусмотрено проведение 151 плановой проверки. В рамках антикризисных мер, принятых Правительством Российской Федерации в связи с распространением новой

коронавирусной инфекции (COVID-19), с момента введения моратория на проведение проверок были приостановлены и завершены 18 и отменены 100 плановых проверок;

269 внеплановых проверок, из них 40 проверок исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения лицензионных требований и 229 проверок по поступившим обращениям, заявлениям, содержащим сведения о фактах нарушений лицензионных требований. За аналогичный период прошлого года (далее – АППГ) общее число внеплановых проверок составило 1206.

Таким образом, число внеплановых проверок, проведенных в 2020 году, на 78 % меньше, чем в 2019, что обусловлено ограничениями оснований для назначения внеплановых проверок, введенных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (далее – Постановление № 438).

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

В 2020 году в рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями Агентством направлено лицензиатам 699 (АППГ – 21) предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение), что на 97 % больше чем в 2019 году.

На основании плановых (рейдовых) заданий в 2020 году проведены плановые (рейдовые) осмотры, обследования земельных участков, входящих в состав общего имущества собственников помещений в 64 многоквартирных домах, 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 2020 году при осуществлении лицензионного контроля не имелось.

В 2020 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 0,25 млн руб.

#### **4. Перечень наиболее часто встречающихся нарушений обязательных требований**

В 2020 году наиболее часто были допущены нарушения следующих лицензионных требований:

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

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

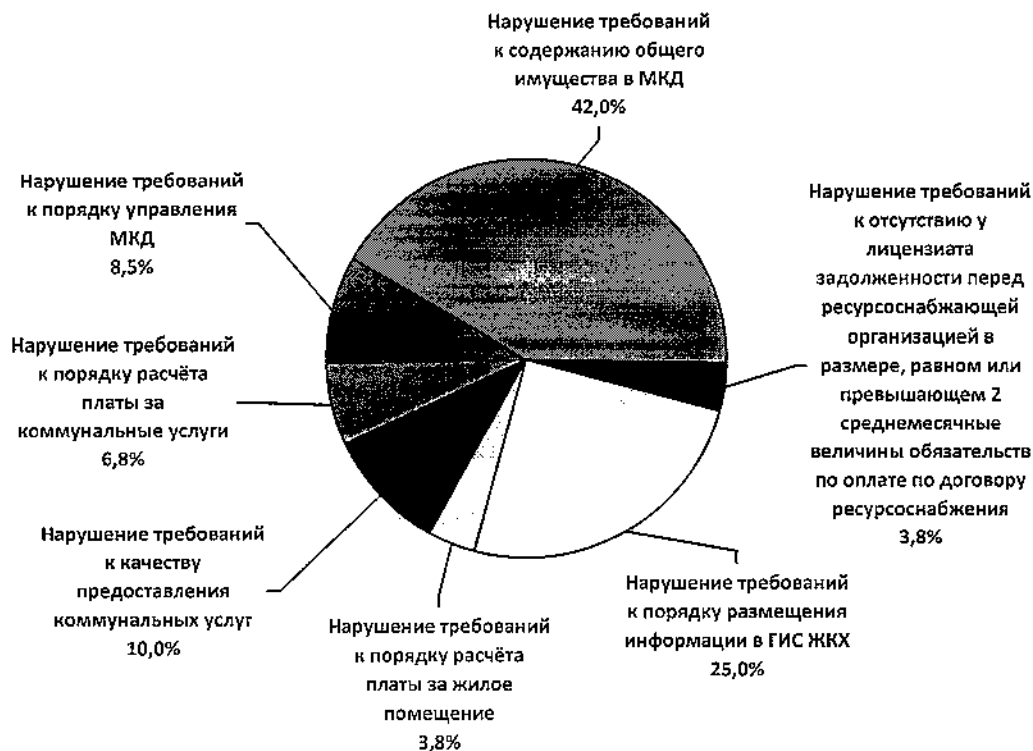
В ходе проверок в 2020 году выявлено 132 (АППГ - 765) нарушения лицензионных требований, что на 83 % меньше чем в 2019 году, что обусловлено ограничениями, установленными постановлением № 438.

Наибольшее количество нарушений связано с нарушением требований:

- к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 56 нарушений;
- к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – 33 нарушения;
- к качеству предоставления коммунальных услуг – 13 нарушений;
- к порядку управления многоквартирными домами – 11 нарушений;
- к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 9 нарушений;
- к порядку расчёта платы за жилое помещение – 5 нарушений;
- к отсутствию у лицензиата задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем 2 среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения – 5 нарушений.

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 необходимым 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.

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**

Агентством по фактам выявленных нарушений составлено 120 (АППГ - 249) протоколов об административных правонарушениях.

С января по декабрь 2020 года по результатам выявленных нарушений лицензионных требований в 81 случае виновные лица были привлечены к административной ответственности (АППГ - 189), в том числе:

1) в виде наложения штрафов в 34 случаях (АППГ - 134) на общую сумму 2 120 000 руб. (АППГ - 12 668 500 руб.), из них:

по 18 делам в отношении юридических лиц на сумму 1 715 000 руб.;

по 16 делам в отношении должностных лиц на сумму 405 000 руб.;

2) путём вынесения предупреждения в 47 случаях, в том числе:

в отношении юридических лиц - 35;

в отношении должностных лиц - 12.

Решений о наложении административного наказания в виде дисквалификации должностных лиц подконтрольных субъектов в 2020 году 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 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. 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 7 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности:

путём наложения штрафов в 5 случаях на общую сумму 130 000 руб.,  
из них:

по 3 делам в отношении юридических лиц на сумму 120 000 руб.;

по 2 делам в отношении должностных лиц на сумму 10 000 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 46 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности:

путём наложения штрафов в 19 случаях на общую сумму 1 430 000 руб.,  
из них:

по 9 делам в отношении юридических лиц на сумму 1 125 000 руб.;

по 10 делам в отношении должностных лиц на сумму 305 000 руб.;

путём вынесения предупреждений в 27 случаях, из них:

по 25делу в отношении юридического лица;

по 2 делу в отношении должностного лица;

по ч. 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований) в 5 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности, в том числе:

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

4 случаях путём вынесения предупреждений:

по 3 делам в отношении юридических лиц;

по 1 делу в отношении должностного лица;

по ч. 2 ст.13.19.2 КоАП РФ (неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объеме, либо размещение недостоверной информации органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, предоставляющими коммунальные услуги и (или) осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, иными организациями, которые обязаны в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства) в 7 случаях виновные должностные лица

привлечены к административной ответственности путём вынесения предупреждений;

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.;

по части 1 статьи 20.25 КоАП РФ (неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ) в 4 случаях виновные лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 340 000 руб.:

в 3 случаях на юридические лица на общую сумму 330 000 руб.;

в 1 случае на должностное лицо в размере 10 000 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 2020 году 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 2020 году судами вынесено 40 (АППГ – 84) решений по результатам рассмотрения:

26 (АППГ – 20) заявлений (протестов прокуратуры) об оспаривании постановлений по делам об административных правонарушениях;

10 (АППГ – 57) заявлений об оспаривании предписаний об устранении выявленных нарушений, предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований;

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

В 12-ти случаях постановления органа регионального государственного жилищного надзора признаны законными, а именно:

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 04.03.2020 по делу № А72-17564/2019 постановление административного органа 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 органа регионального государственного жилищного надзора 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 органа регионального государственного жилищного надзора 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 дымовентиляционных 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 органа регионального государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 24.11.2020 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 органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора от 18.03.2020 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 органа государственного жилищного надзора от 17.12.2019 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 непроведении текущего ремонта подъезда (отслоение штукатурноокрасочного 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. В силу подпункта «а» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование). Указанный в нормативном акте 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 многоэтажных 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 органа государственного жилищного надзора 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 в 4-х случаях подтверждены решения судов первой инстанции о признании постановлений органа регионального 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, указав, что согласно решению органа государственного жилищного надзора 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, орган государственного жилищного надзора имел 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 органом государственного жилищного надзора 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 14-ти случаях постановления органа государственного жилищного надзора 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 по делам об административных правонарушениях.

Во всех случаях суд указал, что в поскольку органом государственного жилищного надзора проверка поступившей от администрации города Ульяновска информации о нарушениях в содержании придомовых территорий не проводилась, обстоятельства, изложенные в актах обследования, единолично составленных должностным лицом администрации города, не была проверена, то наличие вменяемых управляющим организациям нарушений, как и их вина не доказаны. Судебные акты вступили в законную силу;

- решением Арбитражного суда Ульяновской области от 10.02.2020 по делу № А72-18781/2019 отменено постановление органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора незаконным и его отмене. Судебный акт вступил в законную силу;

в 3-х случаях Арбитражный суд Ульяновской области оценил допущенные лицензиатами правонарушения как малозначительные, отменив постановления о наложении штрафных санкций (постановления по делам №№ А72-17231/2019, А72-1091/2020, № А72-424/2020;

- по результатам рассмотрения протеста прокурора Ленинского района города Ульяновска вынесено решение Ленинского районного суда города Ульяновска от 03.12.2020 по делу № 12-956/2020, которым отменено постановление от 13.10.2020 № 476/20-жн, которым в соответствии со статьёй 2.9 КоАП РФ прекращено производство по делу об административном правонарушении в отношении ООО «УК «ЦЭТ», привлекаемого к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ в связи с нарушением лицензионных требований при управлении многоквартирным домом, выразившихся в ненадлежащем содержании общего имущества (протечка ливневой канализации на 17-м этаже, нарушение герметичности стояка водоотводящих труб). Главный государственный жилищный инспектор Ульяновской области пришёл к выводу о применении статьи 2.9 КоАП РФ в связи с тем, что ООО «УК ЦЭТ» приняты меры для устранения нарушения и на момент рассмотрения дела представлены доказательства восстановления мягкой кровли, выполнения ремонта примыкания к парапету на крыше дома, а также в связи с отсутствием обстоятельств, отягчающих административную ответственность по делу. В связи с тем, что жители многоквартирного дома вынуждены были обращаться в прокуратуру в связи с ненадлежащим содержанием общедомового имущества, суд указал, что должностное лицо административного органа неправомерно исходил из добровольного устранения последствий правонарушения, а также отсутствия отягчающих обстоятельств, поскольку отсутствие таковых обстоятельств не свидетельствует о малозначительности совершенного деяния, а лишь учитывается при назначении административного наказания. На решение Ленинского районного суда города Ульяновска от 03.12.2020 подана апелляционная жалоба, решение не вступило в законную силу.

В 8-ми случаях предписания органа регионального государственного жилищного надзора 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 органа государственного

жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 24.11.2020 подтверждена законность решения Арбитражного суда Ульяновской области от 29.05.2020. Судебный акт вступил в законную силу;

- 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 органа государственного жилищного надзора 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. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.12.2020 оставлено без изменения решение Арбитражного суда Ульяновской области от 28.08.2020. Судебный акт 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. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2020 оставлено без изменения решение Арбитражного суда Ульяновской области от 24.08.2020. Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и указал, что при наличии прямых договоров с РСО обязанность по контролю качества ГВС в точке водоразбора с управляющей организации не снимается. Судебный акт 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 ссылка 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 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 органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора. При этом в точке водоразбора температура ГВС составила + 30<sup>0</sup> 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 органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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. Судебный акт вступил в законную силу;

В 2-х случаях предписания органа государственного жилищного надзора 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 органа государственного жилищного надзора 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 административному органу 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 в многоквартирном доме выполнена консервация мусоропровода на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого простым большинством.

При этом согласно правовой позиции Агентства, исходя из содержания статей 36, 44, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации такое решение должно быть принято квалифицированным большинством, а именно собственниками, владеющими не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в доме, поскольку данный вопрос касается использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Суд не согласился с позицией административного органа 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. Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.10.2020 оставлено без изменения решение Арбитражного суда Ульяновской области от 17.08.2020. Судебный акт вступил в законную силу;

- 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 органа

государственного жилищного надзора 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 административному органу были представлены соответствующие доказательства. Судебный акт вступил в законную силу;

В 3-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 административным органом 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 органом государственного жилищного надзора нарушены не были. Оснований для возложения на орган государственного жилищного надзора обязанности принять иное решение у суда не имеется. Судебный акт вступил в законную силу.

в 1-м случае решения о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области было признано законным судом первой инстанции, но отменено решением суда апелляционной инстанции, а именно:

- апелляционным определением Ульяновского областного суда от 10.11.2020 по делу № 33а-3934/2020 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 № 72А-1225/2020 в удовлетворении административных исковых требований собственников помещений многоквартирного дома № 13 по улице 12 Сентября в городе Ульяновске 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 ООО «ЖСК» 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. Решение суда вступило 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 120 предписаний (АППГ – 287), являющихся исполнимыми.

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

В 2020 году в рамках проведения мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями Агентством направлено лицензиатам 699 (АППГ – 21)

предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований (далее – предостережение), что на 97 % больше чем в 2019 году.

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

к содержанию общего имущества в многоквартирных домах – 267 предостережений;

к качеству предоставления коммунальных услуг – 149 предостережений;

к порядку управления многоквартирными домами 109 предостережений;

к порядку расчёта платы за жилое помещение – 53 предостережения;

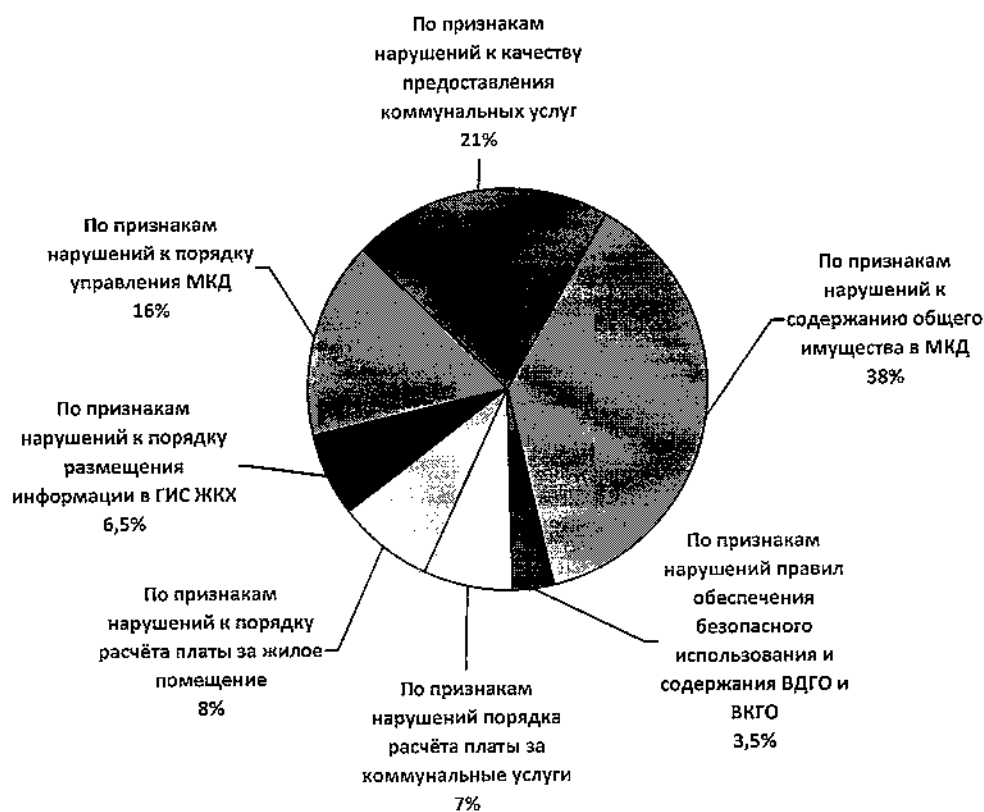
к порядку расчёта платы за коммунальные услуги – 51 предостережение;

к порядку размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – 46 предостережений;

правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования – 24 предостережения.

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

**Рисунок 2. Статистика выданных предостережений**



Из общего числа направленных предостережений исполнено 390, что составляет 56 % от общего числа направленных предостережений.

На 14 предостережений лицензиатами направлены возражения, что составляет 2 % от общего числа направленных предостережений.

По 295 направленным Агентством предостережениям установленный срок (не менее 60 дней со дня направления предостережения) для направления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем уведомления об исполнении предостережения не истёк.

### **13. Информация о проведенных профилактических мероприятиях в отношении подконтрольных субъектов**

Органом регионального государственного жилищного надзора ежегодно утверждается и реализуется Программа профилактики нарушений обязательных требований в сфере лицензионного контроля (далее – Программа).

В 2020 году Агентством были проведены следующие мероприятия по профилактике нарушений лицензионных требований:

обеспечено размещение на официальном сайте Агентства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://nadzor73.ulregion.ru/> (далее – официальный сайт) текстов нормативных правовых актов, содержащих сведения об изменении обязательных требований (20 документов);

обеспечено размещение на официальном сайте комментариев о содержании новых нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные (в том числе лицензионные) требования, внесенных изменениях в действующие акты, сроках и порядке вступления их в действие, а также рекомендации, направленные на внедрение и обеспечение соблюдения лицензионных требований (34 документа);

актуализирован Перечень правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления Агентством лицензионного контроля (далее – Перечень актов). Принято распоряжение Агентства от 06.10.2020 № 47-р «Об утверждении Перечней правовых актов, содержащих требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю в рамках осуществления Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами». Перечень актов размещён на официальном сайте Агентства;

проведено ежеквартальное обобщение правоприменительной практики осуществления лицензионного контроля;

обеспечены разработка и размещение на официальном сайте 6 руководств по соблюдению обязательных (в том числе лицензионных) требований с разъяснением критериев правомерного поведения, новых требований

нормативных правовых актов (далее - руководства по соблюдению обязательных требований), в том числе:

Руководство по соблюдению обязательного требования к содержанию подвалов и технических подполий от 15.01.2020;

Руководство по соблюдению требования о приостановлении до 1 января 2021 года взыскания неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременных и (или) снесённых не в полном размере платы за жилое помещение и коммунальных услуги и взносов на капитальный ремонт от 10.04.2020;

Руководство по организации проведения в 2020 году общих годовых собраний собственников помещений в многоквартирных домах от 03.06.2020;

Руководство по соблюдению положений части 18 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от 25.06.2020;

Руководство по соблюдению требований к организации аварийно-диспетчерского обслуживания в многоквартирном доме от 30.07.2020;

Руководство по соблюдению положений части 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации от 02.11.2020.

В руководствах по соблюдению обязательных требований 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.

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

В рамках предусмотренного Программой мероприятия по проведению семинаров и конференций, разъяснительной работы в средствах массовой информации и иными способами по вопросам соблюдения обязательных требований в условиях сложившейся эпидемиологической ситуации, связанной с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19), в 2020 году проведение мероприятий в очном формате было ограничено.

Обеспечено правовое консультирование подконтрольных субъектов:  
в устной форме – 2480;

в письменной форме – 99;

в первом квартале 2020 года обеспечено участие в просветительском проекте Агитпоезд в ЖКХ «Дом, в котором мы живём», реализуемого по поручению Губернатора Ульяновской области – 7 выездов в муниципальные образования Ульяновской области с участием представителей органов местного самоуправления, граждан и управляющих организаций.

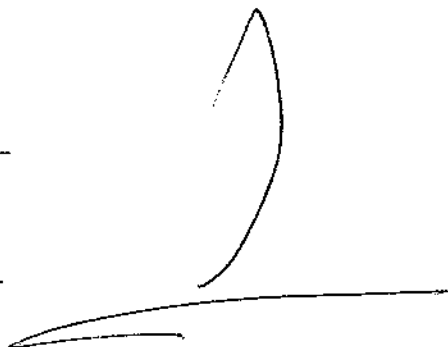
обеспечено участие в еженедельном штабе по подготовке жилищного фонда к отопительному сезону с участием представителей органов местного

самоуправления муниципальных образований Ульяновской области, ресурсоснабжающих и управляющих организаций – 41 совещание;

проведено публичных общественно значимых мероприятий по разъяснению обязательных (в том числе лицензионных) требований, содержащихся в нормативных правовых актах, и по другим вопросам - 17;

в целях информирования неопределенного круга подконтрольных субъектов о важности добросовестного соблюдения обязательных (в том числе лицензионных) требований, а также по другим вопросам, в средствах массовой информации размещено 93 пресс-релиза, 33 сюжета и передачи.

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