

УТВЕРЖДАЮ

Министр энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области



А.Я.Черепан

2020 г.

**Обобщение правоприменительной практики
осуществления Министерством энергетики, жилищно-коммунального
комплекса и городской среды Ульяновской области лицензионного контроля
в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность
по управлению многоквартирными домами на основании лицензии,
за первый квартал 2020 года**

1. Административная практика

В 1 квартале 2020 года по результатам выявленных нарушений лицензионных требований в 40 случаях (АППГ – 18) виновные лица были привлечены к административной ответственности, в том числе:

1) в виде наложения штрафов 17 случаях (АППГ – 18) на общую сумму **1 138 000 руб.** (АППГ – 160 500 руб.), из них:

по 10 делам в отношении юридических лиц на сумму 950 000 руб.;

по 7 делам в отношении должностных лиц на сумму 188 000 руб.;

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

в отношении юридических лиц – 22;

в отношении должностных лиц – 1.

Министерством по результатам выявленных нарушений лицензионных требований в 9 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафа на общую сумму **835 000 руб.**, из них:

по 8 делам в отношении юридических лиц на сумму 830 000 руб.;

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

по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований) в 6 случаях виновные юридические лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 750 000 руб.;

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

газового оборудования) в 3 случаях виновные лица были привлечены к административной ответственности на общую сумму 45 000 руб., из них:

по 2 делам в отношении юридических лиц на сумму 40 000 руб.;

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

В отчётном периоде индивидуальные предприниматели к административной ответственности не привлекались.

Материалы **34** (АППГ – 78) дел об административных правонарушениях были направлены Министерством на рассмотрение по компетенции мировым судьям.

Судами по делам об административных правонарушениях, возбуждённым Министерством при осуществлении лицензионного контроля, в **8** (АППГ – 64) случаях виновные лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму **303 000 руб.** (АППГ – 7 100 000 руб.), из них:

по 2 делам в отношении юридических лиц на сумму 120 000 руб.;

по 6 делам в отношении должностных лиц на сумму 183 000 руб.

по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ (осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований), в 4 случаях виновные должностные лица привлечены к административной ответственности в виде наложения штрафов на общую сумму 153 000 руб., из них:

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 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 1 случае виновное юридическое лицо привлечено к административной ответственности на сумму 20 000 руб.

2. Судебная практика

В отчётном периоде судами вынесено **23** (АППГ – 14) решений по результатам рассмотрения заявлений лицензиатов:

2.1. Споры по делам об административных правонарушениях в 7-ми случаях (АППГ - 0) постановления Министерства признаны **законными**, а именно:

- 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;

- 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 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 не вступил в законную силу;

- 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. Заявителем не приняты меры к восстановлению документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных, связанных с управлением таким многоквартирным домом, документов при их отсутствии. 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;

в 10-ти случаях (АППГ - 0) постановления Министерства отменены, а именно:

- в 6-ти случаях постановлениями Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2020 по делу № А72-14889/2019, от 10.02.2020 по делу № А72-15272/2019, от 12.02.2019 по делу № А72-14888/2019, от 05.03.2020 по делу А72-12869/2019, от 03.03.2019 по делу № А72-14037/2019, от 16.03.2019 по делу № А72-13203/2019 отказано в удовлетворении апелляционной жалобы Министерства на решения Арбитражного суда Ульяновской области, которым отменено 9 постановлений о прекращении производств по делам в связи с малозначительностью вменяемых правонарушений, а также наложения штрафных санкций на общую сумму 250 000 рублей. Суд согласился с выводами суда первой инстанции и 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. Судебные акты вступили 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 06.02.2020 по делу № А72-18190/2019 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. Судебный акт не вступил 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 не вступил в законную силу;

решением Арбитражного суда Ульяновской области от 19.02.2020 по делу № А72-11775/2019 отменено постановление Министерства о привлечении к административной ответственности ООО СК «Фундамент» путём наложения штрафных санкций в размере 125 000 руб. за нарушение лицензионных требований. Суд указал, что 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 управляющей организации, не доказаны. Судебный акт не вступил в законную силу.

2.2. Оспаривание актов ненормативного характера

в 3-х случаях (АППГ - 8) предписания Министерства признаны законными, а именно:

- 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;

- в 2-х случаях постановлениями Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.03.2020 по делу № А72-16155/2019 и от 19.03.2020 по делу № А72-16825/2019 оставлены без удовлетворения апелляционные жалобы 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 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 1-ом случае (АППГ - 0) предписание Министерства отменено, 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 не вступил в законную силу.

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

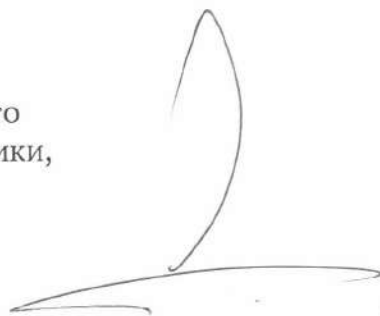
В 2-х случаях (АППГ - 1) решения о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области признаны законными, а именно:

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. Судебные акты не вступили в законную силу;

В 2-х случаях определениями Арбитражного суда Ульяновской области от 16.01.2020 по делу № А72-17189/2019, от 04.02.2020 по делу № А72-9830/2018 производство по делу об оспаривании решения о внесении изменений в реестр лицензий Ульяновской области прекращено в связи с отказом лицензиатов от заявленных требований.

Директор департамента жилищной
политики и регионального государственного
жилищного надзора Министерства энергетики,
жилищно-коммунального комплекса
и городской среды Ульяновской области –
Главный государственный жилищный
инспектор Ульяновской области



А.В.Сорокин