



№ 78

П Р И К А З

Б О Е Р Ы К

« 01 » апреля 2020 г.

Об утверждении доклада о
правоприменительной практике
Государственной жилищной инспекцией
Республики Татарстан по итогам
осуществления регионального
государственного жилищного надзора в
Республике Татарстан за 1 квартал 2020
года

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», а также в целях формирования единого понимания обязательных требований и создания единой системы профилактики правонарушений в сфере контрольно-надзорной деятельности Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, направленной на выявление, пресечение и предупреждение причин и условий, способствующих совершению правонарушений соответствие, предупреждения нарушений обязательных требований (снижение числа нарушений обязательных требований) в подконтрольных сферах общественных отношений приказываю:

1. Утвердить прилагаемый доклад о правоприменительной практике Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан по итогам осуществления регионального государственного жилищного надзора в Республике Татарстан за 1 квартал 2020 года (далее - Доклад).

2. Заведующей сектора контроля и аналитики (Хабиповой Э.И.) обеспечить размещение Доклада на официальном сайте Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан - заместителя главного государственного жилищного инспектора - начальника правового управления Саттарова В.С.

Начальник

С.А.Крайнов

Утвержден
приказом Государственной
жилищной инспекции
Республики Татарстан
от 01.04.2020 №78

**Доклад о правоприменительной практике
Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан по
итогам осуществления регионального государственного жилищного
надзора в Республике Татарстан за 1 квартал 2020 года**

Правоприменительная практика организации и проведения мероприятий
по контролю и (надзору) в установленной сфере деятельности

В соответствии с Положением о Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011 №1068, Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан (далее - ГЖИ РТ) является органом исполнительной власти, осуществляющим государственный жилищный надзор и лицензионный контроль на территории Республики Татарстан.

В рамках указанной деятельности ГЖИ РТ осуществляет проверки соблюдения законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Республике Татарстан, в частности, проводит плановые и внеплановые проверки. За 1 квартал 2020 года было осуществлено 1423 плановых, а также внеплановых проверок.

В случае выявления нарушений действующего законодательства инспекторы ГЖИ РТ выдают предписания с целью устранения нарушений, составляют протоколы.

За 1 квартал 2020 год ГЖИ РТ было составлено 228 протоколов об административной ответственности, предъявлено штрафных санкций на сумму 4624,5 тыс. рублей.

Всего за 1 кв. 2020 года судами общей юрисдикции вынесено 203 постановления о привлечении к административной ответственности, по итогам которых по фактам выявленных нарушений наложены административные наказания. Всего вынесено 213 устных замечаний (предупреждений), 11 постановлений отменено.

ГЖИ РТ наделена полномочиями по привлечению к ответственности за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (ст.7.22 КоАП РФ), за нарушение правил пользования жилыми помещениями (ст. 7.21 КоАП РФ), нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст.7.23 КоАП РФ), нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов (ст. 7.23.2 КоАП РФ), нарушение правил

осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (ст. 7.23.3 КоАП РФ), осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии (ст. 14.1.3 КоАП РФ), нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ст.13.19.2 КоАП РФ) и др.

По ряду статей ГЖИ РТ направляет материалы административного дела в суд для привлечения виновных к административной ответственности. В частности, за невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль (ч.1, 24, 24.1 ст.19.5 КоАП РФ), уклонение от исполнения административного наказания (ст. 20.25 КоАП РФ).

Ежегодный план проведения ГЖИ РТ плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых и утверждаемых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля в соответствии с их полномочиями ежегодных планов.

В срок до 1 сентября года, предшествующего году проведения плановых проверок, органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля направляют проекты ежегодных планов проведения плановых проверок в органы прокуратуры.

Органы прокуратуры рассматривают проекты ежегодных планов проведения плановых проверок на предмет законности включения в них объектов государственного контроля (надзора), объектов муниципального контроля в соответствии с частью 4 настоящей статьи и в срок до 1 октября года, предшествующего году проведения плановых проверок, вносят предложения руководителям органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля об устранении выявленных замечаний и о проведении при возможности в отношении отдельных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей совместных плановых проверок.

Органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля рассматривают предложения органов прокуратуры и по итогам их рассмотрения направляют в органы прокуратуры в срок до 1 ноября года, предшествующего году проведения плановых проверок, утвержденные ежегодные планы проведения плановых проверок.

В согласованный и утвержденный Прокуратурой Республики Татарстан план проведения плановых проверок юридических лиц на 2020 год было включено 21 плановая проверка с целью проверки соблюдения установленных требований в сфере содержания и эксплуатации жилищного фонда, а также правомерности осуществления деятельности.

Основания для проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры в установленных законодательством Российской Федерации случаях

Организация и проведение внеплановых проверок регламентируется статьей 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ. Согласно части 4 статьи 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ внеплановая проверка проводится в форме документальной проверки и (или) выездной проверки в порядке, установленном соответственно статьями 11 и 12 настоящего Федерального закона.

Основания для проведения внеплановой проверки предусмотрены частью 2 статьи 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Согласно части 5 статьи 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ согласование внеплановых выездных проверок юридических лиц по указанным выше основаниям с органом прокуратуры по месту осуществления деятельности таких юридических лиц не требуется.

Частью 4 статьи 1 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ предусмотрено, что особенности организации и проведения проверок в части, касающейся вида, предмета, оснований проведения проверок, сроков и периодичности их проведения, уведомлений о проведении внеплановых выездных проверок и согласования проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры, могут устанавливаться другими федеральными законами.

Так, порядок организации и осуществления лицензионного контроля установлены статьей 19 Закона о лицензировании.

Разработка и издание распорядительных актов ГЖИ РТ о проведении проверки и их содержание

На основании части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ распоряжения ГЖИ РТ о проведении проверок разрабатываются и издаются в соответствии с типовой формой распоряжения (приказа) органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля о проведении проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 (далее - Типовая форма). В распоряжении ГЖИ РТ о проведении проверки указываются сведения, предусмотренные частью 2 статьи 14 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ и Типовой формой.

Формы проведения проверок (документарная и (или) выездная проверка)

Установление формы проведения проверок регламентировано Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

В соответствии с частью 11 статьи 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ плановая проверка проводится в форме документальной проверки и

(или) выездной проверки в порядке, установленном соответственно статьями 11 и 12 настоящего Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Формы проведения внеплановой проверки (документарная и (или) выездная) установлены частью 4 статьи 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

Выбор формы проведения проверок (документарной или выездной) осуществляется исходя из предмета и цели проверки.

Исчисление соблюдения сроков проведения проверок

Частью 1 статьи 13 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ предусмотрено, что срок проведения каждой документарной и выездной проверки не может превышать двадцать рабочих дней.

В случае если проверяемое лицо является субъектом малого предпринимательства, общий срок проведения плановых выездных проверок не может превышать 50 (пятьдесят) часов для малого предприятия и 15 (пятнадцать) часов для микропредприятия в год.

В случае необходимости получения документов и (или) информации в рамках межведомственного информационного взаимодействия при проведении плановой выездной проверки субъекта малого предпринимательства, проведение проверки может быть приостановлено начальником ГЖИ РТ, заместителем начальника ГЖИ РТ на срок, необходимый для осуществления межведомственного информационного взаимодействия, но не более чем на десять рабочих дней. Повторное приостановление проведения проверки не допускается.

На период действия срока приостановления проведения проверки приостанавливаются связанные с указанной проверкой действия ГЖИ РТ на территории, в зданиях, строениях, сооружениях, помещениях, на иных объектах субъекта малого предпринимательства.

В исключительных случаях, связанных с необходимостью проведения сложных и (или) длительных исследований, испытаний, специальных экспертиз и расследований на основании мотивированных предложений должностных лиц ГЖИ РТ, проводящих выездную плановую проверку, срок проведения выездной плановой проверки может быть продлен начальником ГЖИ РТ, но не более чем на 20 (двадцать) рабочих дней, в отношении малых предприятий не более чем на 50 (пятьдесят) часов, микропредприятий не более чем на 15 (пятнадцать) часов.

Соблюдение прав подконтрольных субъектов при организации и проведении проверок

Руководитель, иное должностное лицо или уполномоченный представитель юридического лица, индивидуальный предприниматель, его уполномоченный представитель при проведении проверки имеют право:

1) непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;

2) получать от ГЖИ РТ, ее должностных лиц информацию, которая относится к предмету проверки и предоставление которой предусмотрено Федеральным законом N 294-ФЗ;

3) знакомиться с документами и (или) информацией, полученными ГЖИ РТ в рамках межведомственного информационного взаимодействия от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация;

4) представлять документы и (или) информацию, запрашиваемые в рамках межведомственного информационного взаимодействия, в ГЖИ РТ по собственной инициативе;

5) знакомиться с результатами проверки и указывать в акте проверки о своем ознакомлении с результатами проверки, согласии или несогласии с ними, а также с отдельными действиями должностных лиц ГЖИ РТ;

6) обжаловать действия (бездействие) должностных лиц ГЖИ РТ, повлекшие за собой нарушение прав проверяемого лица при проведении проверки, в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации;

7) привлекать Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей либо Уполномоченного при Президенте Республики Татарстан по защите прав предпринимателей к участию в проверке.

1.10. Руководитель, иное должностное лицо или уполномоченный представитель юридического лица, индивидуальный предприниматель, его уполномоченный представитель при проведении проверки обязаны:

1) обеспечить присутствие руководителя либо уполномоченных лиц, ответственных за организацию и проведение мероприятий по выполнению лицензионных требований;

2) предоставить должностным лицам ГЖИ РТ, проводящим выездную проверку, возможность ознакомиться с документами, связанными с целями, задачами и предметом выездной проверки, в случае, если выездной проверке не предшествовало проведение документарной проверки;

3) обеспечить доступ проводящих выездную проверку должностных лиц и участвующих в выездной проверке экспертов, представителей экспертных организаций на территорию, в используемые лицензиатом при осуществлении деятельности здания, строения, сооружения, помещения, к используемому лицензиатом оборудованию;

4) при проведении документарной проверки указанные в запросе документы представляются в виде копий, заверенных печатью (при ее наличии) и соответственно подписью индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, руководителя, иного должностного лица юридического лица. Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель

вправе представить указанные в запросе документы в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью;

- 5) не препятствовать проведению проверок;
- 6) не уклоняться от проведения проверок;
- 7) в установленный срок выполнять предписания должностных лиц об устранении выявленных нарушений лицензионных требований.

Оформление результатов проверки, оценка тяжести допущенных подконтрольными субъектами нарушений

Результатом исполнения государственной функции является:

1) акт проверки, оформленный в 2-х экземплярах по форме (типовая форма акта проверки утверждена Приказом Минэкономразвития России N 141);

1.1) соответствующая информация, внесенная в Единый реестр проверок в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона N 294-ФЗ и постановлением Правительства РФ N 415;

2) при выявлении нарушений:

- предписание об устранении выявленных нарушений лицензионных требований (далее - предписание) ;

- протокол об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 7.21, 7.22, 7.23, частью 1 статьи 7.23.2, частями 4 и 5 статьи 9.16, частью 1 статьи 13.19.2 КоАП РФ, и постановление по делу об административном правонарушении, рассмотренному главным государственным жилищным инспектором Республики Татарстан, его заместителями (статья 23.55 КоАП РФ);

- протокол об административных правонарушениях, предусмотренных частью 2 статьи 7.23.2, статьями 7.23.3, 14.1.3, частью 2 статьи 13.19.2, статьей 7.32.2, частью 1 статьи 19.4, частями 1 и 24 статьи 19.5, статьями 19.6, 19.7, 19.7.11 КоАП РФ, и постановление по делу об административном правонарушении, рассмотренному судьей (мировым судьей) (статья 23.1, пункт 69 части 2 статьи 28.3 КоАП РФ);

- информация о нарушениях лицензионных требований при осуществлении деятельности, являющейся объектом лицензионного контроля, вопросы выявления, предотвращения и пресечения которых не относятся к компетенции ГЖИ, направленная в федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Республики Татарстан, в органы, уполномоченные на возбуждение дела об административном правонарушении, в правоохранительные органы;

3) запись о проведенной выездной проверке в журнале учета проверок при его наличии.

Работа с обращениями физических и юридических лиц, содержащими

сведения о нарушении обязательных требований, причинении вреда или угрозе причинения вреда общественным отношениям

За 1 квартал 2020 года в инспекцию поступило 4114 обращения.

Тематика поставленных в обращениях вопросов	Количество вопросов за 1 кв. 2020 года
о содержании общедомового имущества	2275
о качестве предоставления коммунальных услуг	371
о начислении платы за коммунальные услуги	473
о качестве предоставления жилищных услуг	752
о необходимости проведения капитального ремонта, замечаниях после капитального ремонта	45
о перепланировке жилых помещений	75
о работе управляющих организаций	102
о строительных недоделках	9
ИТОГО:	4114

В ходе рассмотрения обращений граждан по установленным фактам нарушений составлено протоколов - 228, количество наложенных штрафов - 166, наложено штрафов на сумму 4624,5 тыс. руб., сумма взысканных штрафов – 654,5 тыс, руб., выдано 498 предостережений.

Судебная практика

Основаниями для прекращения производства по делам об административных правонарушениях, предусмотренных главой 12 КоАП РФ, явились: отсутствие состава административного правонарушения; отсутствие события административного правонарушения; истечение сроков давности.

Как показывает практика, нередко сроки давности привлечения к административной ответственности истекают после устранения недостатков протокола и других материалов дела (п. 4 ч. 1 ст. 29.4 КоАП РФ).

По смыслу п. 4 ч. 1 ст. 29.4 КоАП РФ протокол об административном правонарушении и другие материалы дела могут быть возвращены в орган, должностному лицу, которые составили протокол, в случае существенного нарушения требований закона при их составлении, которые не могут быть устранены при рассмотрении дела, либо неполноты представленных материалов, которая не может быть восполнена при рассмотрении дела.

Также есть случаи прекращения производства по делу в связи с истечением срока давности, на момент рассмотрения дела.

В 1 квартале 2020 года в Арбитражном суде РТ находилось на рассмотрении 9 дел, из них об отмене предписания, постановления о привлечении к административной ответственности – 5 дел, о признании незаконным решения ГЖИ РТ о внесении изменений в реестр лицензий – 4.

Практика показывает, что увеличились случаи обращения в суды с заявлениями об отмене предписания, постановления о привлечении к административной ответственности, о признании незаконными решений о внесении изменений в реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Обратимся к судебной практике, которая складывается в настоящее время.

Арбитражный суд Республики Татарстан. Дело №А65-33736/2019.

Общество с ограниченной ответственностью "УК Н", (далее по тексту – заявитель, ООО "УК Н") обратилось в Арбитражный суд РТ с заявлением к Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, г.Казань (далее –ответчик, инспекция) о признании незаконным решения ГЖИ РТ от ДД.ММ.ГГ. об отказе во внесении изменений в Реестр лицензий Республики Татарстан на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО « УК Н», многоквартирного дома, расположенного по адресу: город дом об обязанности ГЖИ РТ устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ООО « УК Н» путем включения в Реестр лицензий Республики Татарстан на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО « УК Н», многоквартирного дома, расположенного по адресу: город дом.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее -ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,

решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

По правилам статьи 192 ЖК РФ и пункта 51 части 1 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

В соответствии со статьей 195 ЖК РФ сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности, содержатся в реестре лицензий субъекта Российской Федерации. Реестр лицензий субъекта Российской Федерации должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Согласно части 2 статьи 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение трех рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ утверждены приказом Минстроя России N 938/пр от 25.12.2015 (далее - Порядок). В пункте 3 Порядка предусмотрен перечень документов, прилагаемых к заявлению о внесении изменения в реестр. Основания для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов установлены п/п "а" п. 9 Порядка, к которым относятся несоответствие заявления и документов требованиям, установленным подпунктами "а", "г", "е" пункта 5 настоящего Порядка: подпункт "а" - соответствие заявления и документов положениям пунктов 2 и 3 настоящего Порядка; подпункт "г" - выполнение заявителем требования, установленного частью 2 статьи 198 ЖК

РФ, о размещении указанной в заявлении информации в системе, в случае наличия данной обязанности у заявителя; подпункт "е" - отсутствие признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации.

Каждый из названных пунктов является самостоятельным основанием для отказа во внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ.

Суд учитывает, что допущенные нарушения ООО "УК Н" при обращении в инспекцию в части того, что договор N об управлении многоквартирным домом от ДД.ММ.ГГ подписан ранее даты проведения общего собрания собственников помещений по указанному дому; договор управления с заявителем не заключен; договор управления МКД не размещен в ГИС ЖКХ на официальном сайте для раскрытия информации –<https://dom.gosuslugi.ru>, являются объективными причинами для отказа в удовлетворении заявления общества о внесении изменений в Реестр лицензий РТ.

Подпунктом "в" пункта 3 Порядка установлено, что к заявлению о внесении изменений в реестр прилагается копия договора управления, условия которого утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, условия договора управления многоквартирным домом утверждаются на общем собрании, что также следует из нормативных положений ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, которой установлено, что при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

С учетом этого, в решении общего собрания должны быть указаны условия договора, либо проект договора управления многоквартирным домом должен быть указан в протоколе в качестве приложения, что доказывает принятие решением общего собрания договора управления в соответствующей редакции и на соответствующих условиях.

Из материалов дела следует, что в соответствии с протоколом N общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: город дом, вынесенного ДД.ММ.ГГ в повестку дня был поставлен вопрос N «Утверждение текста договора управления с избранной управляющей организацией». Вместе с тем, в материалах дела отсутствует и заявителем в ходе судебного заседания не представлен договор управления от ДД.ММ.ГГ, который утвержден протоколом N общего собрания собственников помещений от ДД.ММ.ГГ и заключен на условиях, указанных в решении общего собрания. Согласно описи документов к заявлению был приложен один договор N об управлении многоквартирным домом от ДД.ММ.ГГ. Судом установлено, что договор N об управлении многоквартирным домом подписан ДД.ММ.ГГ одним собственником квартиры N жилого дома (свидетельство о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГ) ФИО.

Недостоверность сведений жилищная инспекция усмотрела в части указания даты заключения самого договора N об управлении многоквартирным домом - ДД.ММ.ГГ, как единого документа, его действия с ДД.ММ.ГГ (п. 10.1 договора), при том, что согласно повестке дня по вопросу 6 принималось решение об утверждении текста договора управления с ДД.ММ.ГГ. Кроме того, в п.1.1 договора N об управлении многоквартирным домом от ДД.ММ.ГГ не указаны дата и номер вынесения протокола общего собрания собственников помещений в МКД, на основании которого заключен данный договор. Фактически договор об управлении многоквартирным домом должен быть заключен ДД.ММ.ГГ. В нарушение ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор N об управлении многоквартирным домом от ДД.ММ.ГГ между ООО "УК Н" и собственником квартиры N вышеуказанного дома заключен ранее даты проведения общего собрания собственников помещений по указанному адресу. Такой договор обоснованно не принят жилищной инспекцией в качестве надлежащего доказательства заключения договора управления, поскольку он не может свидетельствовать о реализации решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по выбору ООО "УК Н" в качестве управляющей организации, которое было утверждено ДД.ММ.ГГ согласно протоколу N общего собрания собственников помещений в МКД.

До указанной даты у управляющей компании, еще не избранной в качестве таковой решением общего собрания собственников МКД, не имелось правовых оснований для заключения договора управления с собственником. Кроме того, ч.1 ст. 162 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. То обстоятельство, что представленный договор управления от ДД.ММ.ГГ заключен с собственником квартиры N, в отсутствие в повестке дня протокола общего собрания вопроса об избрании председателя совета дома с правом подписи от имени собственников договора управления не означает, что договор заключен от имени иных собственников. Документов, свидетельствующих о том, что указанное в представленном договоре лицо действует от имени других собственников в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ или является собственником, обладающим более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме, в жилищную инспекцию не представлено.

При таких обстоятельствах, как в материалы судебного дела, так и в материалы инспекции, ООО "УК Н" не представлено доказательств утверждения общим собранием собственников договора управления МКД по состоянию на ДД.ММ.ГГ, который должен быть заключен с собственниками именно ДД.ММ.ГГ в день проведения общего собрания собственников помещений МКД. Довод заявителя о том, что договор No2 об

управлении многоквартирным домом заключен «ДД.ММ,ГГ» и указание даты договора «ДД.ММ,ГГ» является опечаткой, судом подлежит отклонению как необоснованный и не подтвержденный материалами арбитражного дела. Дата « ДД.ММ.ГГ.» фигурирует в договоре несколько раз, ссылка на протокол общего собрания, которым избрана управляющая организация в тексте договора отсутствует. Доказательств наличия заключенного договора управления МКД от ДД.ММ.ГГ. в материалы дела не представлено.

Согласно ч. 2.1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом, заключенный в соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, должен быть в установленном порядке размещен управляющей организацией в системе. Сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в системе. В случае изменения перечня многоквартирных домов в связи с заключением договора управления многоквартирным домом, лицензиат в течение 5 рабочих дней со дня заключения указанного договора, обязан разместить эти сведения в системе. Неисполнение этой обязанности влечет отказ жилищной инспекции во внесении изменений в реестр лицензий сведений об управлении этим домом новой управляющей организацией, что предусмотрено подпунктом "г" пункта 5 Порядка.

Отсутствие у жилищной инспекции заключенного договора управления, не размещение заключенного договора управления в системе, влечет отказ во внесении изменений в реестр по управлению домом новой управляющей организацией, т.к. многоквартирный дом не может управляться без заключенного договора управления многоквартирным домом.

Доводы заявителя о том, что жилищная инспекция не наделена единоличными полномочиями по признанию протокола общего собрания ничтожным, судом признаются несостоятельными, поскольку такое решение жилищной инспекцией не принималось, вместе с тем, в соответствии с положениями пп. «е» п.5 Порядка № 938/пр в ходе рассмотрения заявления и документов органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка заявления и документов на предмет отсутствия признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, что и было сделано ответчиком в настоящем случае.

То обстоятельство, что в оспариваемом решении жилищной инспекции не приведены иные основания для отказа во внесении изменений в реестр лицензий, кроме отсутствия кворума, не является основанием для отмены оспариваемого решения, поскольку данное решение основано на заключении от ДД.ММ.ГГ, которое содержит все необходимые основания и сведения.

В ходе проведенной проверки ответчиком были выявлены недостатки к форме и содержанию протокола общего собрания, которые могут повлиять на правильность определения кворума при принятии

решения собственниками многоквартирного дома.

В соответствии с положениями ч.1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, а также решения, предусмотренного пунктом 4.5 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, которое принимается в соответствии с частью 1.2 настоящей статьи. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядок направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" установлены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 января 2019г. N44/пр (далее по тексту –Требования).

В соответствии с п.11 Требований содержательная часть протокола общего собрания должна состоять из двух частей - вводной и основной. Так, вводная часть содержательной части протокола общего собрания должна включать данные:

а) об инициаторе общего собрания: для юридических лиц указывается полное наименование и основной государственный регистрационный номер (далее -ОГРН) юридического лица в соответствии с его учредительными документами и идентифицирующими сведениями (государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика); для физических лиц указывается полностью фамилия, имя, отчество (последнее -при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение;

б) о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего

собрания, лицах, проводивших подсчет голосов собственников помещений в многоквартирном доме: указывается фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение (за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания);

в) список лиц, принявших участие в общем собрании (далее - присутствующие лица) и приглашенных для участия в нем (далее - приглашенные лица): указываются сведения, предусмотренные пунктами 13-15 настоящих Требований;

г) об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

д) о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;

е) об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме - сведения об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в протоколе N от ДД.ММ.ГГ отражены, однако ни в ходе судебного разбирательства, ни в адрес жилищной инспекции не были представлены подтверждающие документы, с учетом того обстоятельства, что в сведениях ГИС ЖКХ отражена площадь, отличающаяся от площади, указанной заявителем в протоколе.

ж) о повестке дня общего собрания;

з) о правомочности (наличии или отсутствии кворума) общего собрания.

Согласно п. 13 Требований список присутствующих лиц должен начинаться со слов "Присутствующие лица" и включать следующую информацию:

а) в отношении физических лиц - фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме и (или) его представителя (в случае участия последнего в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина; номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение; количество голосов, которыми обладает данное лицо; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме (в случае его участия в общем собрании); подпись собственника помещения в многоквартирном доме либо его представителя;

б) для юридических лиц - полное наименование и ОГРН юридического лица в соответствии с его учредительными документами; номер принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме (при наличии) и реквизиты документа, подтверждающего его право собственности на указанное помещение; количество голосов, которыми обладает данное лицо; фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии)

представителя собственника помещения в многоквартирном доме; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме; подпись представителя собственника помещения в многоквартирном доме.

Список приглашенных лиц должен начинаться со слов "Приглашенные лица" и включать следующую информацию:

а) для физических лиц - фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии) лица или его представителя (в случае участия последнего в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя приглашенного лица (в случае его участия в общем собрании); цель участия в общем собрании приглашенного лица или его представителя (в случае участия последнего в общем собрании) и его подпись;

б) для юридических лиц - полное наименование и ОГРН юридического лица в соответствии с его учредительными документами; фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя приглашенного лица; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя приглашенного лица; цель участия приглашенного лица в общем собрании и подпись его представителя - такие сведения в протоколе от ДД.ММ.ГГ. отсутствуют, за исключением наименования юридического лица и ОГРН.

Согласно п. 15 Требований списки присутствующих и приглашенных лиц оформляются в виде приложения к протоколу общего собрания, при этом в протоколе общего собрания указывается общее количество присутствующих и приглашенных лиц и делается отметка: "список прилагается (приложение N _____ к настоящему протоколу)".

Согласно протоколу N общего собрания собственников от ДД.ММ.ГГ. списки присутствовавших собственников (представителей собственников), жилых, нежилых помещений отражены в приложении N 2. Однако Приложение N 2 к протоколу представляет собой «сообщение о проведении общего собрания собственников», «Уведомление» о проведении в очно-заочной форме внеочередного общего собрания.

Реестр собственников помещений, участвующих в голосовании на внеочередном общем собрании указан в Приложении N 4 к протоколу.

В силу п.20 Требований обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в

многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников -в реестре собственников, приложенном к протоколу N от ДД.ММ.ГГ. отсутствуют сведения о форме собственности, сведения о площади помещения и о доле в праве собственности, принадлежащей каждому из собственников;

б) копия текста сообщения о проведении общего собрания;

в) документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе в соответствии с частью 4 статьи 45, частью 2 и 3 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации

г) списки присутствующих и приглашенных лиц;

д) документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей присутствующих и приглашенных лиц;

е) документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания;

ж) письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, которые должны содержать сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их (для физических лиц -сведения, предусмотренные подпунктом "а" пункта 13 настоящих Требований, для юридических лиц -сведения, предусмотренные подпунктом "б" пункта 13 настоящих Требований), дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей –бюллетени не содержат даты их заполнения, не содержат сведений о долях, принадлежащих собственнику, бюллетени (по кв.) 2 из 4-х не подписаны, соответственно, не должны были учитываться заявителем при подсчете голосов.

Отсутствие в бюллетенях даты из заполнения с учетом того, что собрание проводилось в очно-заочной форме, не позволяет сделать вывод о том, когда же именно было проведено собрание, и были ли соблюдены сроки его проведения.

В отношении несоответствия сведений в реестре собственников (приложение N1 к протоколу) бюллетеням были даны пояснения заявителем в ходе судебного заседания.

Так, в реестре по квартире N указаны сведения о собственниках ФИО (4 чел.), однако, представлены сведения в виде выписки из ЕГРН о приобретении данной квартиры ФИО. ДД.ММ.ГГ

Иные разночтения связаны с вероятной сменой фамилии.

Все приложения к протоколу общего собрания должны быть пронумерованы. Номер приложения, а также указание на то, что документ является приложением к протоколу общего собрания, указываются на первом листе документа. Приложения являются неотъемлемой частью протокола общего собрания.

Договор N об управлении многоквартирным домом от ДД.ММ.ГГ. в качестве приложения к протоколу общего собрания не указан, приложением к договору закреплен состав общего имущества дома, при этом данный вопрос на общем собрании разрешен не был.

Страницы протокола общего собрания и каждого приложения к нему должны быть пронумерованы и сшиты секретарем общего собрания, последняя страница протокола должна быть подписана лицом, председательствующим на общем собрании.

Согласно п. 22 Требований реквизиты подписи протокола общего собрания включают в себя сведения о фамилии и инициалах лица, проставившего подпись, подпись и дату ее проставления – дата проставления подписей в протоколе N от ДД.ММ.ГГ. отсутствует.

Приведенные недостатки к протоколу общего собрания N от ДД.ММ.ГГ. не позволили ответчику объективно оценить наличие кворума при проведении общего собрания, в связи с чем и был сделан вывод об отсутствии такового.

С учетом совокупности выявленных недостатков, суд полагает, что жилищная инспекция правомерно не усмотрела оснований для внесения изменений в реестр лицензий Республики Татарстан по заявлению ООО "УК Н".

На основании вышеизложенного суд приходит к выводу, что оспариваемое Обществом решение ГЖИ РТ от ДД.ММ.ГГ. об отказе во внесении изменений в Реестр лицензий Республики Татарстан на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, не противоречит приведенным выше положениям действующего жилищного законодательства и, как следствие, не нарушает права и законные интересы заявителя.

Частью 3 статьи 201 АКПК РФ установлено, что в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования. При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований заявителя.

Суд признал правомочными действия ГЖИ РТ по привлечению юридического лица к административной ответственности за невыполнение законного предписания согласно части 24.1 ст.19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Постановлением мирового судьи судебного участка № 6 по Вахитовскому судебному району г. Казани от 25 ноября 2019 года ФИО9 признан виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 24.1 ст. 19.5. КоАП РФ, и ему назначено наказание в виде административного штрафа в размере 5 000 рублей.

ФИО9 обратился в суд с жалобой на данное постановление, считает его незаконным и необоснованным, изложив свои доводы.

Выслушав защитника, представителей ГЖИ РТ, изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела об административном правонарушении, суд приходит к следующему.

Согласно п. 2 ч. 1 ст. 30.7. КоАП РФ, по результатам рассмотрения жалобы на постановление по делу об административном правонарушении выносится решение об изменении постановления, если при этом не усиливается административное наказание или иным образом не ухудшается положение лица, в отношении которого вынесено постановление.

В соответствии с ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, об устранении нарушений законодательства Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Судом установлено, что ... в отношении должностного лица – председателя ТСН «...» ФИО9 было вынесено предписание №..., согласно которому должностное лицо административного органа обязало ФИО9 до ... устранить нарушения жилищного законодательства, а именно, разместить в информационной системе жилищно-коммунального хозяйства сведения об уставе за 2018г., о перечне работ и услуг за 2018 г., о приборах учета, лицевых счетах, протоколе собрания собственников о выборе ТСЖ за 2018г., о протоколе общих собраний собственников за 2018 г., об отчете товарищества за 2018г. и технических характеристиках за 2018 год По состоянию на ... предписание исполнено не было.

Поскольку предписание не было исполнено, то по данному факту ... государственным жилищным инспектором Казанской городской жилищной инспекции в отношении должностного лица - председателя ТСН «...» ФИО9, составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ.

Постановлением мирового судьи судебного участка № 6 Вахитовского района г. Казани от 25 ноября 2019 года должностное лицо-председатель ТСН «...» ФИО9, признан виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ, и подвергнут наказанию в виде административного штрафа в размере 5 000 рублей.

Постановление о привлечении ФИО9 к административной ответственности по ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ вынесено с соблюдением срока давности привлечения к административной ответственности, установленного ч. 1 ст. 4.5 КоАП РФ для данной категории дел.

Действия заявителя правильно квалифицированы по ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ.

Судья считает, что мировым судьей полно, всесторонне и объективно с соблюдением процессуальных требований КоАП РФ рассмотрено дело об административном правонарушении в отношении ФИО9.

Вина заявителя подтверждается протоколом об административном правонарушении от ..., копией предписания № ... от ...г., актом проверки от ...г. и иными материалами дела, достоверность которых не вызывает сомнений.

Доводы заявителя, указанные в жалобе и поддержанные в судебном заседании его защитником, не являются основаниями для освобождения заявителя от административной ответственности, предусмотренной ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ, и отмены вынесенного по делу постановления мировым судьей, поскольку они опровергаются материалами административного дела.

При указанных обстоятельствах судья считает, что оснований для отмены постановления мирового судьи судебного участка № 6 по Вахитовскому судебному району г. Казани от 25 ноября 2019 года не имеется.

На основании изложенного, судья решил: постановление мирового судьи судебного участка № 6 по Вахитовскому судебному району г. Казани от 25 ноября 2019 года в отношении ФИО9 по ч. 24.1 ст. 19.5 КоАП РФ оставить без изменения, жалобу ФИО9 - без удовлетворения.

II. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

Примеры нарушений управляющими организациями требований законодательства при начислении платы за коммунальные услуги и услуги по содержанию жилого помещения, выявленные ГЖИ РТ в 1 квартале 2020 г.

1. Использование в расчетах неправильных площадей:

- применение неверных площадей жилых и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, при начислении платы за коммунальную услугу по отоплению собственникам помещений многоквартирного дома;

- применение неверных площадей общего имущества при начислении платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании и использовании общего имущества в многоквартирном доме.

2. Начисление платы за коммунальные услуги без учета показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

3. Неправомерное применение повышающего коэффициента при начислении платы за коммунальную услугу по электроснабжению собственнику жилого помещения, оборудованного индивидуальным прибором учета электрической энергии.

4. Нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги при недопоставке услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества.

5. Нарушение порядка расчета платы за электрическую энергию, холодную воду, горячую воду, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (СОИ).

6. Нарушение при начислении платы за коммунальную услугу по отоплению при выходе из строя коллективного (общедомового) приборов учета потребления тепловой энергии.

7. Нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги при недопоставке услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества.

8. Нарушение порядка расчета платы за услуги по содержанию жилого помещения при недопоставке услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества.

Профилактические мероприятия, направленные на недопущение нарушения обязательных требований

В 1 квартале 2020 года отмечается рост количества проведенных мероприятий с участием средств массовой информации и общественности. В рамках осуществления информационно-методической работы, направленной на предотвращение нарушений обязательных требований жилищного законодательства, повышение правовой грамотности граждан и юридических лиц ГЖИ РТ на официальном сайте размещено 55 новостей, 1 фоторепортаж, принято участие в 11 телепередаче в телевизионных каналах, 5 статей в журналах и газетах, 25 встреч с населением, 3 публичных мероприятия по обсуждению результатов правоприменительной практики, 4 выступления на совещаниях и коллегиях, 4 участия на круглом столе.