

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08 декабря 2016 года

г. Кострома, ул. Советская, д.120

Резолютивная часть постановления оглашена 05 декабря 2016

Мировой судья судебного участка №7 Свердловского судебного района г.Костромы Борисова Н.И., рассмотрев административный материал в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Юбилейный 2007», находящегося по адресу: г.Кострома, ул.Юбилейная д. 24 литер. Д помещение 72, ОГРН 1094401000858, ИНН 4401098304, зарегистрированного 11.02.2009 г.,

### у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Юбилейный 2007» совершило административное правонарушение, предусмотренное ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, то есть осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований при следующих обстоятельствах:

Государственной жилищной инспекцией Костромской области (далее – Инспекция) при проведении в период с 28.10.2016 г. по 07.11.2016г. внеплановой выездной проверки Общества, предметом которой являлось соблюдение лицензиатом обязательных лицензионных требований при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом № 94 по ул. Катушечная в г.Костроме, при осмотре дома по состоянию на 28.10.2016 года выявлено:

- в помещении подъезда № 1 наблюдается повреждение и физический износ внутренней отделки, отслоение местами штукатурки, окрасочных и отделочных слоев стен, потолков, металлических ограждений лестниц и перил, повреждение внутренней отделки, а именно отслоение местами окрасочных и отделочных слоев стен и потолков, окон, металлических ограждений лестниц, массовое загрязнение отделки;

- представлен план работ по дому на 2016 год, содержащий работы по косметическому ремонту подъездов, срок выполнения которых не указан. Представленный акт весеннего осмотра дома от 30.04.2016 года не содержит сведений о повреждениях внутренней отделки помещения подъезда № 1. Документов, подтверждающих предложения ООО УК «Юбилейный 2007» о перечне и объемах работ по ремонту помещения подъезда № 2, вносимое управляющей организацией на утверждение решением общего собрания собственников, а также актов, подтверждающих сведения об оказании услуг и выполнении работ, необходимых для обеспечения исправного состояния помещения подъезда № 1 не представлено;

что является нарушением пунктов 3.2.9.,3.2.2.,3.2.1., 4.8.2. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года № 170; что в свою очередь является нарушением пунктов 11, Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, п. 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013, п. 10,11 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных Постановлением правительства от 13.08.2006 г. № 491, подпунктов в, д, пункта 4 и пункта 6 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным дом утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416; подпунктов а, б пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 года № 1110, ч.2, 3 ст. 161, п.7 ч.1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ;

В судебном заседании представитель государственной жилищной инспекции Костромской области Бурутин А.С. действующий на основании доверенности, полагал доказанным состав вменяемого административного правонарушения в действиях Общества, поскольку общее имущество многоквартирного дома содержится в ненадлежащем состоянии, не соблюдается минимальный перечень услуг и работ.

Представители ООО УК «Юбилейный 2007» Зубов М.М., действующие на основании доверенности, фактические обстоятельства дела не оспаривал. Однако вину общества в совершении административного правонарушения не признал, сославшись на то, что косметический ремонт подъездов в данном многоквартирном доме включен в план работ на 2016 года, однако решения общего собрания о сроках проведения работ и определения источника финансирования жителями не проводилось. В рамках выданного после проведения проверки предписания выполнен косметический ремонт подъезда № 1, что подтверждается фотоотчетом.

Исследовав материалы дела, заслушав участников процесса, суд приходит к следующему.

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований влечет административную ответственность по ч.2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

В соответствии с п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 года N 1110, лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", являются: соблюдение требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ; исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ; соблюдение требований, предусмотренных ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ.

В силу ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.<sup>5</sup>

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ, согласно которой по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В судебном заседании установлено, что управляющей компании выдана лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 44-000020 от 14.04.2015г.

Государственной жилищной инспекцией Костромской области установлено и нашло

свое подтверждение в судебном заседании, что ООО УК «Юбилейный 2007» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом № 94 по ул. Катушечная в г. Кострома на основании договора управления от 30.04.2012 г..

По факту обращения жителей подъезда № 1 по адресу: г. Кострома № 94 в по ул. Катушечная, на основании приказа № 2552 от 27.10.2016 г. государственной жилищной инспекцией Костромской области с 28.10.2016 по 07.11.2016 года проведена внеплановая выездная проверка, по результатам которой составлен акт проверки № 209-04 от 07.11.2016, в котором указано, что ООО УК «Юбилейный 2007» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом № 94 ул. Катушечная в г. Кострома на основании лицензии № 44-000020 от 17.04.2015 г. с нарушением лицензионных требований, предусмотренных п. «а, б» п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению домами утвержденного постановлением правительства Российской Федерации от 28.10.2014 года № 1110, а именно выявлено:

- в помещении подъезда № 1 наблюдается повреждение и физический износ внутренней отделки, отслоение местами штукатурки, окрасочных и отделочных слоев стен, потолков, металлических ограждений лестниц и перил, повреждение внутренней отделки, а именно отслоение местами окрасочных и отделочных слоев стен и потолков, окон, металлических ограждений лестниц, массовое загрязнение отделки;

- представлен план работ по дому на 2016 год, содержащий работы по косметическому ремонту подъездов, срок выполнения которых не указан. Представленный акт весеннего осмотра дома от 30.04.2016 года не содержит сведений о повреждениях внутренней отделки помещения подъезда № 1. Документов, подтверждающих предложения ООО УК «Юбилейный 2007» о перечне и объемах работ по ремонту помещения подъезда № 2, вносимое управляющей организацией на утверждение решением общего собрания собственников, а также актов, подтверждающих сведения об оказании услуг и выполнении работ, необходимых для обеспечения исправного состояния помещения подъезда № 1 не представлено.

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда", согласно которых:

Содержание лестничных клеток может включать в себя: текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем и домового оборудования) (п.3.2.1.);

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: требуемое санитарное состояние лестничных клеток (п.3.2.2.);

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа (п.3.2.9.).

Металлические элементы лестниц следует периодически через каждые пять-шесть лет окрашивать, предварительно очищая поверхности от ржавчины (п. 4.8.2.).

В соответствии с пунктом 11 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290 работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.

В соответствии с пунктом 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома



В соответствии с пунктом 10 ( подпункты а, б, г) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с пунктом 11 (подпункт 3) Правил № 491 Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил.

Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. В соответствии с пунктом 4 указанных правил управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов: подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания ( подпункт д).

В соответствии с пунктом 6 Правил № 416 в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязана представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

Таким образом, приведенные выше требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме свидетельствуют, о том, что выполнение работ требуемому санитарному состоянию лестничных клеток, металлических элементов лестниц, является лицензионной обязанностью управляющей компании по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Данные работы являются работами текущего характера, которые оплачиваются из средств, вносимых гражданами за содержание общего имущества.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда предусматривают, что должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией или принятия решения на общем собрании, включении в план работ.

Управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором. Она на возмездной основе отвечает за безопасную эксплуатацию общего имущества многоквартирных домов и

обязана обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирных домах.

В материалах дела отсутствуют какие-либо доказательства объективной невозможности соблюдения лицом, привлекаемым к административной ответственности, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Какие-либо иные обстоятельства, исключающие вину общества, материалами дела не подтверждаются.

Из договора управления многоквартирным домом от 30.04.2012 г. следует, что общество взяло на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность; целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Довод представителя управляющей компании о выполненном ремонте подъезда, и выполнение иных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также отсутствие протокола общего собрания является неубедительным, поскольку ремонт подъезда был выполнен после поступления жалоб в жилищную инспекцию в рамках выданного предписания, а надлежащее надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, является обязанностью управляющей организации в том числе в рамках лицензионных требований; план работ по ремонту многоквартирного дома, где предусмотрен косметический ремонт подъездов, хотя и составлен 24.01.2016 года, однако не представлено доказательств того, что были подготовлены предложения по вопросам ремонта общего имущества, в частности, подъездов в многоквартирном доме, для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, кроме того, из акта общего весеннего осмотра многоквартирного дома № 94 по ул. Катушечная от 30.04.2016 г. помещения в удовлетворительном состоянии, о необходимости проведения ремонта в акте не указано.

Ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований предусмотрена ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ.

Объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 14.1.3 КоАП РФ, образуют такие действия (бездействие) управляющей организации при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом, которые сопряжены с нарушением конкретных лицензионных требований.

Таким образом, факт осуществления управляющей компанией предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом 94 по ул. Катушечная в г. Костроме с нарушением лицензионных требований, вина управляющей компании судом установлены, материалами дела подтверждены.

Круг обязанностей управляющей организации, большое количество многоквартирных жилых домов, находящихся в управлении, не освобождают ее от соблюдения общеобязательных требований, которые в соответствии с положениями действующего законодательства направлены на надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Исходя из целей и предмета договора управления и с учетом требований к надлежащему содержанию общего имущества, управляющая организация для недопущения разрушения в результате физического износа здания обязана осуществлять все мероприятия, предусмотренные законами и подзаконными нормативными актами, обеспечивающие выполнение указанных требований.

Невыполнение текущего ремонта может привести к дальнейшему разрушению общего имущества в многоквартирном доме, что нарушает права всех собственников и нанимателей, являющихся потребителями услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, и, безусловно, угрожает безопасности для жизни и здоровья граждан.

С учетом конкретных обстоятельств дела, характера и степени общественной опасности правонарушения, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для признания правонарушения малозначительным и применения ст. 2.9 КоАП РФ на том основании, что несоблюдение Правил технической эксплуатации жилищного фонда создает угрозу здоровью людей, нарушает право жильцов на благоприятные и безопасные условия проживания, а, следовательно, представляет существенную угрозу охраняемым общественным отношениям.

Вместе с тем, в соответствии с п. 3.2, 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ при наличии исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, имущественным и финансовым положением привлекаемого к административной ответственности юридического лица, судья, орган, должностное лицо, рассматривающие дела об административных правонарушениях либо жалобы, протесты на постановления и (или) решения по делам об административных правонарушениях, могут назначить наказание в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа, предусмотренного соответствующей статьей или частью статьи раздела II настоящего Кодекса, в случае, если минимальный размер административного штрафа для юридических лиц составляет не менее ста тысяч рублей. При назначении административного наказания в соответствии с частью 3.2 настоящей статьи размер административного штрафа не может составлять менее половины минимального размера административного штрафа, предусмотренного для юридических лиц соответствующей статьей или частью статьи раздела II настоящего Кодекса.

Учитывая финансовое положение ООО УК «Юбилейны 2007», характер совершенного административного правонарушения и его последствия, судья считает возможным назначить наказание в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ, поскольку наложение административного штрафа в установленных соответствующей санкцией пределах не отвечает целям административной ответственности и влечет избыточное ограничение прав юридического лица.

Руководствуясь ст. ст. 29.9, 29.10, КоАП РФ, мировой судья

**постановил:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Юбилейный 2007» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 125 000 (ста двадцати пяти тысяч) рублей.

Разъяснить ООО УК «Юбилейный 2007» обязанность в 60-дневный срок перечислить денежные средства получателю по следующим реквизитам: УФК по Костромской области (Государственная жилищная инспекция Костромской области) ИНН 4401053670 КПП 440101001, ОКТМО 34701000, р/с 40101817000000010006 в Отделении Кострома г. Костромы, БИК 043469001 КБК 98811690040040000140.

Постановление может быть обжаловано в Свердловский районный суд г.Костромы в течение десяти суток с момента получения его копии через судебный участок № 7 Свердловского судебного района г. Костромы.

Мировой судья



Борисова Н.И.

