

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02 декабря 2016 года

г. Кострома, ул. Советская, д.120

Резолютивная часть постановления оглашена 29 ноября 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.,

## установил:

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 29.09.2016 г. по 04.10.2016г. внеплановой выездной проверки Общества, предметом которой являлось соблюдение лицензиатом обязательных лицензионных требований при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом № 215 по ул. Шагова, при осмотре подвального помещения дома № 215 по ул. Шагова выявлено:

- в 1-й и 3-й секциях подвала загрязнения грунта, остаточные явления после затопления канализационными стоками, доступности прохода для осмотра коммуникаций не имеется; ощущается запах канализации, что подтверждается письменными пояснениями заявителя Шамоновой Н.Ф.; документов подтверждающих проведение работ по дезинфекции, дезинсекции не представлено, течей на трубопроводах внутридомовой системы канализации не выявлено;

Документов, свидетельствующих о неисправностях общедомовой системы канализации, управляющей компанией не представлено.

Представлены наряд-задания от 13.07.2016 г. и 14.07.2016 г. о прочистке внутридомовой системы канализации; письмо в адрес МУП «Костромагорводоканал» от 26.07.2016 г. исх. № 1588 от 26.07.2016 года о промывке наружной линии канализации.

Обращение заявителя Шамоновой З.Ф. в управляющую компанию было в письменной форме вх. 2843 от 14.07.2016 года, предстален ответ исх. № 2925 от 26.07.2016г.

что является нарушением пунктов 3.4.1., 3.4.3., 3.4.8., 4.1.15., Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года № 170; пункта 2 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 МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290; пунктов 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, подпунктов в, д, пункта 4, пункта 6 Правил осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416; п.п. а, б п. 3 Постановления Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», ст. 161, 193 ЖК 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, правила технической эксплуатации, что является нарушением лицензионных требований по управлению многоквартирным домом.

Представитель ООО УК «Юбилейный 2007» Зубов М.М., действующий на основании доверенности, фактические обстоятельства дела не оспаривал. Однако вину общества в совершении административного правонарушения не признал, сославшись на то, что в 2009 году в данном доме проведен капитальный ремонт общедомовых инженерных систем водоотведения, в том числе, установлены полипропиленовые трубы системы канализации, расчетный срок службы которых 25 лет. На момент проведения проверки наружные канализационные колодцы, расположенные на пределах стен жилого дома и находящиеся в границах ответственности МУП г.Костромы «Костромагорводоканал» были засорены. Вследствие воздействия указанного внешнего фактора произошло затопление части подвала канализационными стоками. Управляющая компания неоднократно информировала МУП г. Костромы «Костромагорводоканал» о необходимости промывки системы колодцев, обслуживающих ряд расположенных неподалеку многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей компании в соответствии с порядком информирования в соответствии с п. 74 Договора холодного водоснабжения и водоотведения от 25.03.2004 г. № 0496. По состоянию на 13.10.2016 г. слой грунта в подвальном помещении снят, места разлива канализационных стоков засыпаны песком, проведены работы по дезинфекции помещения.

Исследовав материалы дела, выслушав 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.

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 ООО «Управляющая компания Юбилейный 2007» 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 № 215 по ул. Шагова в г. Кострома на основании договора управления от 29.04.2012 г.,

По факту обращения собственника квартиры № 9 по адресу: г. Кострома ул. Шагова д. 9, на основании приказа № 2620 от 27.09.2016 г. государственной жилищной инспекцией Костромской области с 29.09.2016 по 04.10.2016 года проведена внеплановая выездная проверка, по результатам которой составлен акт проверки № 73-04 от 12.10.2016 при осмотре подвального помещения дома № 215 по ул. Шагова выявлено:

- в 1-й и 3-й секциях подвала загрязнения грунта, остаточные явления после затопления канализационными стоками, доступности прохода для осмотра коммуникаций не имеется; ощущается запах канализации, что подтверждается письменными пояснениями заявителя Шамоновой Н.Ф.; документов подтверждающих проведение работ по дезинфекции, дезинсекции не представлено, течей на трубопроводах внутридомовой системы канализации не выявлено;

Документов, свидетельствующих о неисправностях общедомовой системы канализации, управляющей компанией не представлено.

Представлены наряд-задания от 13.07.2016 г. и 14.07.2016 г. о прочистке внутридомовой системы канализации; письмо в адрес МУП «Костромагорводоканал» от 26.07.2016 г. исх. № 1588 от 26.07.2016 года о промывке наружной линии канализации.

Обращение заявителя Шамоновой З.Ф. в управляющую компанию было в письменной форме вх. 2843 от 14.07.2016 года, представлен ответ исх. № 2925 от 26.07.2016г.

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

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья п. 3.4.1.;

Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года п. 3.4.3.;

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях п. 3.4.8.;

Не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; загрязнять подвальные помещения п. 4.1.15.;

В соответствии с санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами ("СанПиН 2.1.2.2645-10.) "утвержденными Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 при эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается: загрязнение и затопление подвалов ( п.9.1.); При эксплуатации жилых помещений требуется: проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация) ( п.9.2.).

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.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации." ( п. 11 (1)).

В соответствии с пунктом 2 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения , утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка состояния помещений подвалов, принятие мер, исключающих подтопление, загрязнение.

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: разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 6 Правил в целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны 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 подвальных помещений, 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.

Доводы представителя управляющей организации о том, что вина Общества отсутствует подтопление произошло из-за затопления канализационных колодцев, находящихся в границе ответственности МУП г. Костромы «Костромагорводоканал», суд считает несостоятельными, поскольку, как следует из представленных материалов, подтопление имело место в июле 2016 года, проверка проводилась с 29.09.2016 года, т.е. спустя более двух месяцев, тем не менее,



чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала для осмотра коммуникаций не была обеспечена, не представлено документов о регулярном проведении дезинсекции. Лишь 26.07.2016 г. направлено письмо в МУП г. Костромы «Костромагорводоканал» о промывке наружной системы канализации.

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 общее имущество этого дома.

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 29.04.2012 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.

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 215 по ул. Шагова 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, а также наличие решения общего собрания и плана работ, 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 указанных требований 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.

При назначении наказания суд учитывает обстоятельства и характер совершенного административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства влияющие на назначение наказания. В качестве обстоятельств



смягчающих наказание суд учитывает, что на момент рассмотрения дела выполнены мероприятия по осушению и очистке грунта, проведена дезинсекция и дезинфекция подвального помещения, устранены причины вызывающие увлажнение грунта канализационными стоками, обстоятельств отягчающих ответственность, лицом составившим протокол об административном правонарушении не указано, доказательств отягчающих ответственность не представлено.

В соответствии с частью 3.2 статьи 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.

Санкция части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает наложение административного штрафа на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Вместе с тем, принцип соразмерности, выражающий требования справедливости, предполагает установление публично-правовой ответственности лишь за виновное деяние и ее дифференциацию в зависимости от тяжести содеянного, размера и характера причиненного ущерба, степени вины правонарушителя и иных существенных обстоятельств, обуславливающих индивидуализацию при применении взыскания. Указанные принципы привлечения к ответственности в равной мере относятся к физическим и юридическим лицам. Большой размер штрафа за совершение правонарушения может превратиться из меры воздействия в инструмент подавления экономической самостоятельности и инициативы, чрезмерного ограничения свободы предпринимательства и права частной собственности.

В соответствии с частью 3.2 и 3.3 статьи 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.

Половина минимального размера административного штрафа, предусмотренного ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ составит 125000 рублей.

Исходя из тяжести содеянного, размера и характера причиненного ущерба, степени вины правонарушителя, прихожу к выводу, что штраф в размере 125000 рублей несоразмерен тяжести совершенного правонарушения учитывая, что на момент рассмотрения дела ремонт в подъезде управляющей организацией произведен, выявленные нарушения устранены.

В соответствии со статьей 2.9 КоАП РФ при малозначительности совершенного административного правонарушения суд может освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться вынесением устного замечания.



В силу пункта 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляющее существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.

По смыслу статьи 2.9 КоАП РФ оценка малозначительности деяния должна соотноситься с характером и степенью общественной опасности, причинением вреда либо угрозой причинения вреда личности, обществу или государству. Данная статья является общей нормой, не содержит исключений и ограничений и может быть применена судом в отношении любого состава правонарушения, предусмотренного в особенной части названного Кодекса, с учетом оценки судом обстоятельств совершенного административного правонарушения.

Соответственно малозначительность является оценочным признаком, который устанавливается в зависимости от конкретных обстоятельств дела.

Если при рассмотрении дела будет установлена малозначительность совершенного административного правонарушения, судья на основании статьи 2.9 КоАП РФ вправе освободить виновное лицо от административной ответственности и ограничиться устным замечанием, о чем должно быть указано в постановлении о прекращении производства по делу.

Оценив обстоятельства совершения правонарушения, суд установил, что действия ООО УК «Юбилейный 2007», хотя формально и содержат признаки состава вмененного ему административного правонарушения, однако, с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий, не представляют существенного нарушения охраняемых общественных отношений.

На основании изложенного, оценив обстоятельства и характер совершенного нарушения, в том числе степень вины правонарушителя, отсутствие негативных последствий, ущерба третьим лицам и государству, суд пришел к выводу о том, что в рассматриваемой ситуации возможно применить понятие малозначительности, объявив ООО УК «Юбилейный 2007» устное замечание о недопустимости нарушения правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Руководствуясь ст. 2.9, 24.5, 29.9, 29.10 КоАП РФ, мировой судья


**п о с т а н о в и л :**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Юбилейный 2007» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Объявить Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Юбилейный 2007» устное замечание, от административной ответственности по ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ признав его малозначительным административным правонарушением, производство по административному делу прекратить.

Постановление может быть обжаловано в Свердловский районный суд г. Костромы в течение десяти суток с момента получения его копии.

Мировой судья



Борисова Н.И.