

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30 декабря 2016 года

г. Кострома, ул. Советская 120

Резолютивная часть постановления объявлена 28 декабря 2016 года.

Мировой судья судебного участка № 7 Свердловского судебного района города Костромы Борисова Н.И., рассмотрев дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ в отношении Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Юбилейный 2007», находящегося по адресу: г. Кострома, ул. Юбилейная, д. 24, ИНН 4401098304, ОГРН 10944001000858,

у с т а н о в и л :

ООО УК «Юбилейный 2007» совершило административное правонарушение, предусмотренное ч. 24 статьи 19.5 КоАП РФ при следующих обстоятельствах:

В срок до 01 октября 2016 года ООО УК «Юбилейный 2007» не исполнило предписание № 32-02 от 11.05.2016 года Государственной жилищной инспекции Костромской области по объекту: г. Кострома, ул. Советская, д. 117, а именно:

- выполнены восстановительные работы по обеспечению исправного состояния балконных плит (10 шт.) с восстановлением защитного слоя плит с организацией отвода воды с соблюдением уклона балконных плит от стен здания.

Представитель ООО УК «Юбилейный 2007» по доверенности Зубов М.М. в судебном заседании вину Общества в совершении административного правонарушения не признал. Пояснил, что правовые основания для выполнения восстановительных работ по обеспечению исправного состояния балконных плит дома № 117 по ул. Советской в г. Костроме отсутствуют. Балконные плиты входят в состав общего имущества. Согласно п. 4.2.3.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года № 179, разрушения и повреждения отделочного слоя. Ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов и др.) устраняются при капитальном ремонте по проекту. Согласно п.14.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, п.1, ст. 2 Федерального закона от 21.07.2007 года № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» проведение работ по восстановлению строительных конструкций, замене отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановлению указанных элементов является капитальным ремонтом объектов капитального строительства. Ссылаясь на ст. 39, 189 ЖК РФ указал, что в соответствии с Протоколом общего собрания собственников в указанном доме от 22.09.2016 года собственниками принято решение о переносе сроков проведения капитального ремонта фасада на 2017 год. Копия протокола представителем собственников жилого дома направлена в НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области» Согласно п. 59 Краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области, на 2014-2043 гг., утвержденного Департаментом ТЭК и ЖКХ Костромской области от 15.09.2016 года № 53-НП многоквартирный дом № 117 по ул. Советской в г. Костроме включен в перечень домов, включенных в программу капитального ремонта (ремонт фасадов). На момент проверки и на момент составления протокола об административном правонарушении от 29.11.2016 года № 60-02 специалистам Государственной жилищной инспекции Костромской области было известно о том, что дом включен в программу капитального ремонта. В целях обеспечения безопасности, жильцам дома направлено предписание убрать с балконов громоздкие и тяжелые вещи, размещены оградительные сигнальные ленты под балконами.

Представитель Государственной жилищной инспекции Костромской области по доверенности Емельянова Е.О. изложенное в протоколе об административном

правонарушении поддержала. Пояснив, что в факт совершения вмененного административного правонарушения доказан и подтверждается представленными материалами, поскольку актом проверки от 21.11.2016 года было установлено, что предписание в полном объеме не выполнено.

Выслушав лиц присутствующих в судебном заседании, исследовав имеющиеся доказательства, мировой судья приходит к следующему.

Согласно п. 1 "Положения о государственной жилищной инспекции Костромской области" утвержденного Постановлением Губернатора Костромской области от 31.08.2012 N 187 Государственная жилищная инспекция Костромской области (далее - Инспекция) является исполнительным органом государственной власти Костромской области, входящим в структуру исполнительных органов государственной власти Костромской области, осуществляющим на территории Костромской области региональный государственный жилищный надзор.

Судом установлено, что по результатам инспекционной проверки, проведенной главным специалистом-экспертом государственной жилищной инспекции Костромской области ООО УК «Юбилейный 2007» 11.05.2016 года было выдано предписание N 32-02, обществу в срок до 11.07.2016 года (срок исполнения предписания был продлен до 01.10.2016 года) было предписано устранить выявленные нарушения законодательства и выполнить следующие требования:

- выполнить восстановительные работы по обеспечению исправного состояния балконных плит (10 шт) с восстановлением защитного слоя плит с организацией отвода воды с соблюдением уклона балконных плит от стен здания с представлением подтверждающих документов в соответствии с требованиями п.п. 2.6.2, 4.2.4.2., 4.2.4.4. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.09.2003 г. № 170; п. 10 (п.п. а,б,в,г,е), п. 11(п.п.з). «Правил», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491; п. 9 абз 4.7 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, 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; абз. 2,3 п.п. в, абз. 9 пп. «д» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденных Постановлением Правительства от 15.05.2013 г. № 416, п.п. а,б п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 г. №1110; ч. 2,3 ст. 161, ч.2 ст. 162, п. 7 ч.1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ.

Согласно акта проверки от 21.11.2016 г. N 182-02, проведенной на основании приказа начальника государственной жилищной инспекции Костромской области от 16.11.2016 г. N 3148, выявлено, что Обществом в установленный срок (до 01.10.2016) предписание № 32-02 от 11.05.2016 г. выполнено не было.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства РФ № 491 и регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 10 (подпункты а, б, в, г,е) 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; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 11 (подпункт «з») 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.

В соответствии с пунктом 11(1) Правил № 491 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.

Требования к технической эксплуатации жилищного фонда утверждены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Данными правилами установлено, что работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны: при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит: устранить неисправности: стен, фасадов (п. 2.6.2);

При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. (п. 4.2.4.2.)

С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или за железной плитой с капельником с выносом не менее 3 - 5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

В обетонированных (оштукатуренных) стальных балках необходимо проверять прочность сцепления бетона (раствора) с металлом. Отслоившийся бетон или раствор следует удалить. Защитный слой должен быть восстановлен. (п.4.2.4.4.)

В соответствии с п.9. Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. (абз. 4,7)

В соответствии с абз. 2.3. п.п.в и абз.9 п.п. д пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", 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 перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

Учитывая, что балконные плиты находятся в ненадлежащем состоянии, прихожу к выводу, что выданное предписание является законным и обоснованным. При этом принимаю во внимание, что предписание № 22-27 от 02.06.2016 г. было получено ООО УК «Юбилейный 2007», и не оспаривалось.

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, 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 ООО УК «Юбилейный 2007» выдана лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 44-000020 от 14.04.2015г.

Таким образом, ООО УК «Юбилейный 2007» в срок до 01.10.2016 года предписание Государственной жилищной инспекции Костромской области не выполнило. При таких обстоятельствах, вина ООО УК «Юбилейный 2007» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.19.5 ч.24 КоАП РФ, а именно в невыполнении в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований в судебном заседании нашла подтверждение.

Доказательствами вины ООО УК «Юбилейный 2007» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.19.5 ч.24 КоАП РФ, являются протокол об административном правонарушении № 69-02 от 29.11.2016 года, предписание № 32-02 от 11.05.2016 г., акт проверки от 21.11.2016 года № 182-02. 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 принятие вины, обстоятельств отягчающих ответственность судом не установлено, лицом составившим протокол об административном правонарушении не указано.

Доводы представителя Общества об отсутствии правовых оснований для выполнения восстановительных работ по обеспечению исправного состояния балконных плит многоквартирного дома в связи принятием решения общего собрания и включении ремонта фасадов в программу капитального ремонта являются несостоятельными поскольку обязанность управляющей компании, взявшей на себя управление многоквартирным домом, в том числе по содержанию в исправном состоянии балконных плит, относящихся к общему имуществу, носит непрерывный характер и должно поддерживаться в исправном состоянии весь период эксплуатации многоквартирного дома за счет средств собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, которые вносят их в управляющую компанию, обязанную обеспечить надлежащее состояние общего имущества дома.

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 24 статьи 19.5 КоАП РФ предусматривает наложение административного штрафа на юридических лиц - от двухсот тысяч до трехсот тысяч рублей.

Учитывая характер совершенного ООО УК «Юбилейный 2007» правонарушения, принимаемые им меры по исполнению выданного предписания, мировой судья считает, что наказание Обществу может быть назначено с применением ч.3.2 статьи 4.1 КоАП РФ в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа, предусмотренного ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ, поскольку наложение административного штрафа в установленных соответствующей санкцией пределах не отвечает целям административной ответственности и влечет избыточное ограничение прав юридического лица.

Руководствуясь ч.3.2. ст. 4.1., ч.24 ст. 19.5, ст. 29.9, 29.10 КоАП РФ, суд

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 часть 24 статьи 19.5 КоАП РФ, и назначить ему наказание в виде административного штрафа в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, который подлежит оплатить по следующим реквизитам: УФК по Костромской области (Государственная жилищная инспекция Костромской области) расчетный счет 401 018 107 000000 10006 ИНН 4401053670 КПП 440101001 Отделение Кострома, г. Кострома БИК 043469001, ОКТМО 34701000, КБК 988 116 900 400 400 00 140 (Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в бюджеты городских округов).

В соответствии с ч.1 статьи 32.2. КоАП РФ административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 настоящего Кодекса.

Документ об уплате административного штрафа необходимо представить в судебный участок № 7 Свердловского судебного района г. Костромы. В случае неисполнения постановления оно будет направлено для принудительного исполнения в службу судебных приставов Костромской области.

Постановление может быть обжаловано в Свердловский суд г. Костромы в течение 10 суток со дня получения его копии путем подачи жалобы мировому судье судебного участка №7 Свердловского судебного района города Костромы.

Мировой судья



Борисова Н.И.