

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06 марта 2017 года

г. Кострома, ул. Советская 120

Резолютивная часть постановления объявлена 02 марта 2017 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 1094401000858,

## у с т а н о в и л :

В отношении ООО УК «Юбилейный 2007» государственным жилищным инспектором ГЖИ Костромской области Семеновой К.М. 03.02.2017 года составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ч. 24 статьи 19.5 КоАП РФ, согласно которого ООО УК «Юбилейный 2007» в срок до 30 декабря 2016 года не исполнило предписание № 66-04 от 20.09.2016 года Государственной жилищной инспекции Костромской области по объекту: г. Кострома, ул. Козуева, д.79 в части пункта 1, а именно:

- не обеспечено надлежащее состояние внутренней отделки, потолков, окон, металлических ограждений лестниц мест общего пользования в помещениях подъездов №№ 3,4,6,7,8 на поврежденных участках, не устранены загрязнения стен и потолков. Не представлены копии актов выполненных работ.

Представитель ООО УК «Юбилейный 2007» по доверенности Зубов М.М. в судебном заседании не оспаривая обстоятельства, изложенные в протоколе об административном правонарушении. Пояснил, что бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме несут собственники помещений в доме. Общим собранием собственников дома № 79 по ул. Козуева в г. Костроме 28.06.2016 года принято решение включить проведение косметического ремонта подъездов №№ 4,7 в план на 2-й квартал 2017 г., подъездов №№ 3,6,8 в план на 2-й квартал 2018 года. Предписания по проведению косметического ремонта не зависят от волеизъявления управляющей компании, поскольку решение о проведении такого ремонта отнесено к компетенции общего собрания собственников жилого и проведение указанного ремонта финансируется за их счет. Ремонт подъездов осуществляет управляющей компанией, начиная с подъездов, находящихся в наиболее плохом состоянии. Ремонтные работы проводятся в соответствии с принятым собственниками решением, учитывая финансовое состояние лицевого счета дома и требований предписаний инспекции.

Представитель Государственной жилищной инспекции Костромской области по доверенности Трунилова А.С. изложенное в протоколе об административном правонарушении поддержала. Полагала, что в факт совершения вмененного административного правонарушения доказан и подтверждается представленными материалами. Предписание не исполнено, что отражено в акте проверки. Обеспечение надлежащего состояния внутренней отделки, потолков, окон, металлических ограждений окон не подразумевает полный косметический ремонт подъездов, а лишь поврежденные участки.

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 государственной жилищной инспекции Костромской области ОООУК «Юбилейный 2007» 20.09.2016 было выдано предписание N 66-04, которым обществу в срок до 30.12.2016 года было

предписано устранить выявленные нарушения законодательства и выполнить следующие требования:

-обеспечить надлежащее состояние внутренней отделки, потолков, окон, металлических ограждений лестниц мест общего пользования в помещениях подъездов №№ 3,4,6,7,8 на поврежденных участках, устранить загрязнения стен и потолков; с предоставлением актов выполненных работ.

Согласно акта проверки от 27.01.2017 г. N 22-04, проведенной на основании приказа начальника государственной жилищной инспекции Костромской области от 23.01.2017 г. N 135, выявлено, что Предприятием в установленный срок (до 31.12.2016) пункт 1 предписания N 66-04 от 20.09.2016 г. не выполнен

- не обеспечено надлежащее состояние внутренней отделки, потолков, окон, металлических ограждений лестниц мест общего пользования в помещениях подъездов №№ 3,4,6,7,8 на поврежденных участках, не устранены загрязнения стен и потолков. Не представлены копии актов выполненных работ.

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, 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 «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.

Согласно пункта 11 Минимального Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

Пунктом 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 предусмотрено, что ведения 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 свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены в постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», которые являются обязательными для исполнения, как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

Данными правилами установлено, что содержание лестничных клеток может включать в себя: техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, 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.).

Учитывая, что при осмотре 27.01.2017 года помещений подъездов №№ 3, 4, 6, 7, 8 дома выявлено: повреждение внутренней отделки, а именно отслоение местами окрасочных и отделочных слоев стен и потолков, окон, металлических ограждений лестниц, массовое загрязнение отделки, что не соответствует требованиям определенным в постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 выданное 29.06.2016 г. предписание № 74-11 является законным и обоснованным.

При этом судом принимается во внимание, что предписание N 66-04 от 20.09.2016 г. было получено ООО УК «Юбилейный 2007», выдано повторно по одному и тому же объекту.

Судом учитываются доводы представителя Управляющей организации о том, что общим собранием собственников многоквартирного дома принято решение о периодичности проведения ремонта подъездов, однако, данное решение было принято о проведении косметического ремонта подъездов, а предписано было обеспечить надлежащее состояние лишь на поврежденных участках.

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 осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами 44-000020 от 14.04.2015г.

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 № 04-04 от 03.02.2017 года, предписание N 66-04 от 20.09.2016 г. акт проверки от 27.01.2017 года № 22-04, другими материалами.

Доказательств невозможности для соблюдения правил и норм действующего законодательства, за нарушение которых предусмотрены административная ответственность, принятия обществом всех зависящих от него мер по исполнению выданного предписания, обществом не представлены. Данный факт свидетельствует о наличии вины в действиях общества.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены в постановлении Госстроя № 170, которые являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В указанном постановлении перечислено, что именно входит 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.

Кроме того, ООО УК «Юбилейный 2007» являясь коммерческой организацией, которая несет риски, связанные со своей деятельностью, и должна была соблюсти ту степень заботливости и осмотрительности, которая необходима для обеспечения исполнения действующих норм и правил жилищного законодательства, то есть предпринять все зависящие от него меры по устранению допущенных им нарушений в срок, установленный административным органом.

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, лицом составившим протокол об административном правонарушении, не указано.

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.

Оснований для признания деяния малозначительным суд не усматривает.  
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 :**

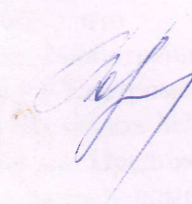
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Юбилейный 2007» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 24 статьи 19.5 КоАП РФ, и назначить ему наказание в виде административного штрафа в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, который надлежит 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.