

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 августа 2016 года

г. Кострома, ул. Советская, д.120

Резолютивная часть постановления оглашена 10 августа 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 31.05.2016 г. по 02.06.2016г. внеплановой выездной проверки Общества, предметом которой являлось соблюдение лицензиатом обязательных лицензионных требований при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом № 17 по ул. Гагарина в г.Костроме, при осмотре плиты балкона квартир № 15 и № 11 выявлены:

- разрушение краев балконной плиты, нарушение прочности сцепления бетона (раствора) с металлом, оголение металлической арматуры, разрушение штукатурного слоя железобетонной плиты квартиры № 15 дома № 17 по ул. Гагарина г. Костромы;

- разрушение краев балконной плиты, нарушение прочности сцепления бетона (раствора) с металлом, оголение металлической арматуры, разрушение штукатурного слоя железобетонной плиты, следы деформации (искривление) элементов металлических ограждений балкона квартиры № 11 дома № 17 по ул. Гагарина г. Костромы;

что является нарушением пунктов 4.2.4.1., 4.2.4.2., 4.2.4.3., Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года № 170;

- на информационных стендах, размещенных в помещениях подъездов №№ 1-8 отсутствует информация и сведения, соответствующие требованиям пункта 3.5.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года № 170, п. 9 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, пп. «а,б,г» п. 10, пп. «з» п.11, п. 11(1) Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденных Постановлением правительства от 13.08.2006 г. № 491; указанные нарушения в свою очередь являются нарушением: пп. «а» п.3, п.2, п. 3 Постановления Правительства РФ от 28.10.2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», ст. 161, п.7 ч.1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ

В судебном заседании представитель государственной жилищной инспекции Костромской области Трунилова А.С., действующая на основании доверенности, составленного административного правонарушения в действиях Общества считала доказанным, поскольку общее имущество многоквартирного дома содержится в ненадлежащем состоянии, не соблюдается минимальный перечень услуг и работ, чем нарушаются лицензионные требования по управлению многоквартирными домами. Существует перечень работ, обязательных при осуществлении деятельности, который обязана выполнять управляющая организация. Данные работы относятся к текущему ремонту, не требуют согласования с

жителями, кроме того управляющая организация вправе инициировать общее собрание как в очной так и в заочной форме.

Представитель ООО УК «Юбилейный 2007» Ювенский И.И., действующий на основании доверенности, фактические обстоятельства дела не оспаривал. Однако вину общества в совершении административного правонарушения не признал, сославшись на то, что отсутствует решение общего собрания собственником многоквартирного дома об источнике финансирования, жилищное законодательство не предусматривает возможности проведения текущего ремонта без согласования с жителями источника финансирования. 01.12.2015 года в управляющую организацию поступил протокол общего собрания собственников, данному протоколу была дана правовая оценка, отсутствовал кворум, поскольку присутствовало только 32%. И денежных средств оплачиваемых собственниками на содержание расходы могут производиться только на текущее обслуживание. Работы, которые нужно провести. Чтобы привести балкон в надлежащее состояние относятся к работам капитального характера, поэтому для расходования средств, скопленных на капитальный ремонт до 2014 года необходимо решение общего собрания. Работы по ремонту балконов 11, 15 и других квартир включены в план работ на 3-й квартал 2016 года. Проведены предварительные мероприятия, выдано собственникам предписание убрать тяжелые предметы с балконов. До проверки проведенной Жилищной инспекцией отсутствовало решение собственников о капитальном ремонте.

Присутствовавший в предыдущем судебном заседании консультант отдела контроля содержания общего имущества многоквартирных домов государственной жилищной инспекции Костромской области Сусанин А.А., составивший протокол об административном правонарушении, вину общества в совершении административного правонарушения считал доказанной. Пояснил, что в Жилищную инспекцию обратилась житель квартиры № 11 многоквартирного дома № 17 о ул. Гагарина. По ее жалобе была проведена внеплановая выездная проверка, в ходе которой установлено, что балконы квартир №№ 11 и 15 имеют разрушения. Эти разрушения видны визуально, разрушения сильные, видна арматура, то есть вследствие разрушения бетонной плиты, куски бетона могут падать вниз, что угрожает жизни и здоровью людей, которые ходят под балконами.

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.

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.

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 № 17 по ул.Гагарина в г. Костроме на основании договора управления от 30.06.2012 г..

По факту обращения жителя квартиры № 11 по адресу: г. Кострома в по ул. Титова д. 17, на основании приказа № 1304 от 27.05.2016 г. государственной жилищной инспекцией Костромской области с 31.05.2016 по 02.06.2016 года проведена внеплановая документарная проверка, по результатам которой составлен акт проверки № 63-27 от 02.06.2016, в котором указано, что ООО УК «Юбилейный 2007» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом № 17 ул. Титова в г. Костроме 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, п. 7 ч.1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ, а именно выявлено:

- при осмотре плиты балкона квартиры № 15 выявлены: разрушение краев балконной плиты, нарушение прочности сцепления бетона (раствора) с металлом, оголение металлической арматуры, разрушение штукатурного слоя железобетонной плиты квартиры № 15 дома № 17 по ул. Гагарина г. Костромы;

- при осмотре плиты балкона квартир № 11 выявлены: разрушение краев балконной плиты, нарушение прочности сцепления бетона (раствора) с металлом, оголение металлической арматуры, разрушение штукатурного слоя железобетонной плиты, следы деформации (искривление) элементов металлических ограждений балкона квартиры № 11 дома № 17 по ул. Гагарина г. Костромы.

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

Работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий, не допускать размещения в них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения. Необходимо регулярно разъяснять нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру правила содержания балконов, эркеров и лоджий (п.4.2.4.1.).

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. 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



(лоджий) 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. (п.4.2.4.2.)

Отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоения, разрушения и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий следует устранять при капитальном ремонте по проекту. (п.4.2.4.3.).

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 пунктом 9 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 фасадов многоквартирных домов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; 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.

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.

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.

Приложением № 3 к договору управления многоквартирным домом, предусмотрен перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Пунктом 4 которого предусмотрено восстановление или замена отдельных элементов балконов.

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 по своевременному выявлению и устранению краевого разрушения железобетонной плиты балкона, элементов металлических ограждений на балконах, 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 30.06.2012 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 17 по ул. Ттова в г. Костроме с нарушением лицензионных требований, вина управляющей компании судом установлены, и подтверждаются следующими доказательствами: протоколом об административном правонарушении № 12-27 от 09.06.2016 года (л.д. 3-4); актом № 63-27 от 02.06.2016 года о проведении внеплановой выездной проверки юридического лица, которым установлено нарушение ООО УК «Юбилейный 2007» требований для организации, осуществляющей деятельность в сфере управления многоквартирными домами (л.д. 8-9); приказом № 1304 от 27.05.2016 года о проведении внеплановой выездной проверки (л.д.7), лицензией 44-000020 от 17.04.2015 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, (л.д. 14); обращение гр. Оводовой Г.И. от 20.05.2016 года о бездействии управляющей компании по факту ремонта балкона (л.д. 5); договор управления многоквартирным домом от 30.06.2012 года, с приложениями, где в п. 4 Приложения № 3

указано, что управляющая компания обязана проводить восстановление или замену при необходимости отдельных участков и элементов балконов (л.д. 22-26), данные доказательства получены с соблюдением установленного законом порядка, отвечают требованиям относимости, допустимости и достаточности, и исключают какие-либо сомнения в виновности ООО УК «Юбилейный 2007» в совершении данного административного правонарушения.

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 «Юбилейный 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:**

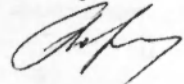
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Юбилейный 2007» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 125 000 (ста двадцати пяти тысяч) рублей.



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) р/с 4010181700000010006 в Отделении Кострома г. Костромы, ИНН 4401053670 КПП 440101001, ОКТМО 34614408, БИК 043469001 КБК 98811690040040000140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещении ущерба, зачисляемые в бюджеты городских округов».

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.

Юлия Верна

