

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г.Гаврилов-Ям

29 января 2018 г.

Мировой судья судебного участка № 1 Гаврилов-Ямского судебного района Ярославской области Самойлова В.Ю., рассмотрев материал об административном правонарушении, предусмотренном ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Управляющая жилищная компания», юридический адрес: Ярославская обл., г. Гаврилов-Ям, ул. Кирова, д. 10, ИНН 7616008218, ОГРН 1087609001666, дата государственной регистрации юридического лица 01.08.2008г.,

установил:

Согласно протоколу об административном правонарушении № 1894-09-14 от 22.12.2017г. в связи с поступившим в Департамент обращением жителей дома, расположенного по адресу: г. Гаврилов-Ям, ул. Менжинского, д.50, на основании приказа заместителя директора Департамента от 27.11.2017г. № 09-1773 в период с 10 час. 00 мин. 1 декабря 2017г. до 16 час. 00 мин. 4 декабря 2017г. в отношении ООО «Управляющая жилищная компания» была проведена внеплановая выездная проверка соблюдения лицензионных требований, установленных Постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» при осуществлении ООО «Управляющая жилищная компания» предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на основании лицензии № 076-000079 от 28.04.2015 в частности по управлению многоквартирным жилым домом № 50 по ул. Менжинского г. Гаврилов-Ям на основании договора управления многоквартирным домом № 37-01/09 от 01.11.2008. В результате проверки установлено, что имеют место следующие нарушения лицензионных требований установленных:

- п.п. «а» п. 3 постановления Правительства РФ от 28 октября 2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» о соблюдении требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и их качеству, которое должно соответствовать требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170;

- п.п. «б» п. 3 Постановления № 1110, об исполнении обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ по выполнению работы и (или) оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и выполнению работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также по осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (п.п. 1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4. Договора управления многоквартирным домом № 37-01/09 от 01.11.2008 г.),

а именно, фактически допущены нарушения:

-п.п. а), б) пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491: общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающим:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

-п.п. «а», «з» (в части текущего ремонта) п. 11 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:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества:

-п. 9 Перечня:

-п.п. 4.2.3.1., 4.2.3.2. Правил, а именно: фрагментарные разрушения штукатурного и окрасочного слоев цокольной части стен по периметру дома; фрагментарные отслоения окрасочного слоя стен в районе водосточных воронок подъездов № 2 и № 3.

Нарушения зафиксированы актом проверки от 04.12.2017 № 1894-09-14.

Представитель ООО «Управляющая жилищная компания» /по доверенности/ Быков Е.А. с протоколом об административном правонарушении не согласился, полагал, что отсутствует состав правонарушения, пояснил, что была проверка в сентябре, выявили практически всё тоже самое, других нарушений выявлено не было, дали предписание всё устранить, приехали и проверили, они всё устранили, нарушение окрасочно-штукатурного слоя по периметру, первоначально было ещё больше их, сейчас фрагментарные разрушения штукатурного и окрасочного слоев цокольной части стен по периметру, фрагментарные отслоения окрасочного слоя стен в районе водосточных воронок подъездов № 2 и № 3, а было: наличие частичных дефектов штукатурно-окрасочного слоя цоколя дома по всему периметру; наличие сухих следов протечек на фасаде дома над входами в подъезды №1 и № 2; наличие сухих следов протечек на потолке лестничной площадки 2 этажа. Департамент тогда всё проверил и все нарушения, что были, всё зафиксировали. По цоколю как тут оценишь, было по цоколю и снова по цоколю, это текущий процесс, сейчас снег выпал, замерзло, начало таять, начинаются следы от этого, отслаивается, это каждый год текущий ремонт, подмазывают каждый год, куда от этого денешься, это будут выявлять постоянно пока не будет сделан капитальный ремонт. Дали новое предписание до мая месяца, они сами понимают, что зимой устранять никто не будет, нельзя это делать. Они осмотрели весь дом, всё, что нашли, они написали в сентябре. В ноябре они пришли снова, 2 ноября, осмотрели заново дом, никаких новых нарушений не было. Пункт 9 Минимального перечня указывает, что если повреждения не критичные, то составляется план мероприятий и выполняется в плановом порядке. Ремонт выполнять сейчас нельзя, там всё по мелочи отходит, всё это косметическое, делать надо в апреле. Может это уже другие, новые повреждения, не указано в старых местах или новых. Осмотр по договору управления и Правил № 170 проводится один раз в полгода при подготовке к сезонной эксплуатации, выявляются нарушения и устраняются в соответствии с планом. 2 ноября никаких нарушений выявлено не было, всё было устранено. Следующий осмотр должен производиться при подготовке к летней эксплуатации, это апрель-май. А сейчас они пришли по жалобе заранее и выявили. Нарушений с их стороны лицензионных требований и п.9 Минимального перечня нет. Выявленные нарушения сейчас не устраняли, срок их устранения до мая.

Выслушав представителя ООО «Управляющая жилищная компания», исследовав письменные материалы дела, судья приходит к следующему.

В соответствии с п.п. «а,б» ч.3 Постановления Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с ч.1 ст.8 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности», являются:

- соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно ч.2.3 ст.161 ЖК 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 Российской Федерации 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 Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

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 (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

Из материалов дела следует, что 17.11.2017 г. в Департамент государственного жилищного надзора Ярославской области поступило коллективное обращение № ОГ.12-13406/17 от жителей дома, проживающих в д. 50 по ул. Менжинского г. Гаврилов-Ям, по вопросу ненадлежащего содержания и ремонта кровли, водосточной системы, стен, фундамента дома и зеленых насаждений придомовой территории.

Управление данным многоквартирным домом осуществляется ООО «Управляющая жилищная компания» в соответствии с заключенным 1 ноября 2008 г. договором № 37-01/09.

На основании приказа заместителя директора Департамента государственного жилищного надзора Ярославской области от 27.11.2017г. № 09-1773 в период с 1 декабря 2017г. с 10 час. 00 мин. по 4 декабря 2017г. до 16 час. 00 мин. проведена внеплановая выездная проверка в отношении юридического лица ООО «Управляющая жилищная компания» в рамках лицензионного контроля с целью проверки соблюдения лицензионных требований в связи с обращением жителей дома № 50 по ул. Менжинского г. Гаврилов-Ям от 17.11.2017 № ОГ.12-13406/17 по вопросу ненадлежащего содержания и ремонта кровли, водосточной системы, стен, фундамента дома и зеленых насаждений придомовой территории.

В ходе проверки осмотрен многоквартирный жилой дом по адресу: Ярославская область, г.Гаврилов-Ям, ул. Менжинского, д.50, и при ее проведении выявлены нарушения лицензионных требований. По результатам осмотра составлен акт осмотра № 1894-09-14 от 1 декабря 2017г. и акт проверки № 1894-09-14 от 4 декабря 2017г., в которых отражены выявленные нарушения, а именно: фрагментарные разрушения штукатурного и окрасочного слоев цокольной части стен по периметру дома; фрагментарные отслоения окрасочного слоя стен в районе водосточных воронок подъездов № 2 и № 3.

Акт выездной проверки соблюдения правил и норм технической эксплуатации, а также правил содержания общего имущества собственников помещений дома № 50 по ул. Менжинского г. Гаврилов-Ям № 1894-09-14 от 01.12.2017 и составленное на основании данного акта предписание № 1984-09-14 от 04.12.2017г. были направлены 11.12.2017г. для исполнения на имя директора ООО «Управляющая жилищная компания», и указано на необходимость сообщить о принятых мерах не позднее трех суток по истечении указанных в предписании сроков. 20.12.2017г. на имя директора ООО «Управляющая жилищная компания» направлено уведомление № 1894-09-14 от 11.12.2017 о необходимости явиться или направить уполномоченного представителя юридического лица для составления протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Поскольку по результатам проверки было установлено, что ООО «Управляющая жилищная компания» осуществляя деятельность по управлению многоквартирным домом не обеспечило принятие всех необходимых мер по соблюдению лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом в отношении ООО «Управляющая жилищная компания» 22.12.2017г. составлен протокол № 1894-09-14 об административном правонарушении, предусмотренном ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Протокол об административном правонарушении в отношении ООО «Управляющая жилищная компания» составлен в отсутствие юридического лица, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении. Уведомление о составлении протокола и протокол были направлены

ООО «Управляющая жилищная компания» посредством электронной почты по электронному адресу ugkgawyam@mail.ru.

Пунктом 9 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 апреля 2013г. № 290 предусмотрены: работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормативами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 и являются обязательными для исполнения управляющими организациями.

В силу требований п. 1.8 Правил № 170 техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя, в том числе организацию, эксплуатацию, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, заключающиеся в техническом обслуживании (содержании), включая диспетчерское и аварийное, осмотрах, подготовке к сезонной эксплуатации, текущем и капитальных ремонтах.

Пунктом 1.1. Правил № 170 предусмотрено, что данные правила определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью, в том числе обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными ими управляющими организациями различных организационно-правовых форм занятых обслуживанием жилищного фонда.

Учитывая изложенное, Правила № 170 являются действующим нормативно-правовым актом, устанавливающим требования по содержанию жилищного фонда, соблюдение требований указанных правил является обязательным.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Отсутствие со стороны собственников помещений многоквартирного дома заявок (обращений) в управляющую организацию о необходимости проведения текущего ремонта не освобождает управляющую организацию от обязанностей по своевременному содержанию общего имущества многоквартирного дома.

В силу п.9 Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов относятся, в том числе: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Поэтому работы по устранению повреждений фасадов относятся к работам по текущему ремонту многоквартирного жилого дома, подлежащим выполнению управляющей организацией в рамках договора на управление многоквартирным жилым домом, поскольку эти работы обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Обязанность управляющей организации предоставлять услугу по текущему ремонту является частью содержания общего имущества в многоквартирном доме, входит в состав обязательных услуг предоставляемых управляющей организацией при управлении многоквартирным домом.

ООО «Управляющая жилищная компания» своевременно не были предприняты необходимые меры для недопущения нарушения лицензионных требований при осуществлении деятельности в сфере управления многоквартирным домом. Из пояснений представителя ООО «Управляющая жилищная компания» и представленных им документов следует, что согласно акту проверки № 1677-03-5 от 2 ноября 2017г. Департаментом государственного жилищного надзора Ярославской области была проведена проверка выполнения предписания № 1275-09-13 от 7 сентября 2017г., которым предписывалось устранить нарушения лицензионных требований до 01.11.2017г., все ранее выявленные нарушения в указанный срок были выполнены.

Доводы представителя ООО «Управляющая жилищная компания» о возникших выявленных

3

дефектах фасада окрасочно-штукатурного слоя цоколя дома после проведенной проверки, которые возможно новые повреждения, а не в старых местах, не критичные, их устранять сейчас нельзя, об отсутствии у них обязанности в связи с этим проводить раньше времени осмотр, который проводится только 2 раза в год при подготовке к сезонной эксплуатации, несостоятельны, при этом в коллективном обращении жителей дома содержится также жалоба на разрушение фундамента дома и на ответственность по выполнению предписания не для однодневного показа.

В силу п.2.1.1 Правил № 170 система технического осмотра жилых зданий предусматривает проведение общих и частичных осмотров. Общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство. Частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений. Два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона) должны производиться общие осмотры. Кроме того, при определенных условиях предусмотрено проведение внеочередных (неплановых) осмотров. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах. В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома (приложение N 3). Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта. Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

В материалах дела не имеется сведений и документов о том, что ООО «Управляющая жилищная компания» ранее проводились указанные осмотры данного дома не в рамках проведения проверки выполнения предписания № 1275-09-13 от 7 сентября 2017г. по ранее выявленным Департаментом государственного жилищного надзора Ярославской области нарушениям. Акт проверки № 1677-03-5 от 02.11.2017г. проведение указанных осмотров и оформление их результатов не подменяет.

В соответствии с п.п. 4.2.3.1, 4.2.3.2 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна устранять указанные разрушения и отслоения штукатурки и окрасочного слоя сразу же по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

При указанных обстоятельствах доводы представителя ООО «Управляющая жилищная компания» об отсутствии их вины при осуществлении деятельности по управлению домом несостоятельны.

Действия ООО «Управляющая жилищная компания» подлежат квалификации по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ как осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Согласно ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Вина ООО «Управляющая жилищная компания» в совершении данного правонарушения подтверждается протоколом об административном правонарушении № 1894-09-14 от 22 декабря 2017г., лицензией от 28.04.2015г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ООО «Управляющая жилищная компания», регистрационной карточкой обращения Халявиной Г.П., обращением жителей дома в Департамент государственного жилищного надзора Ярославской области, договором управления многоквартирным домом от 1 ноября 2008г. № 37-01/09, приказом о проведении внеплановой выездной проверки, актом осмотра жилого дома № 1894-09-14 от 1 декабря 2017г. и актом проверки № 1894-09-14 от 4 декабря 2017г.

При назначении наказания судья учитывает характер совершенного административного правонарушения, финансовое положение юридического лица, отсутствие смягчающих ответственность обстоятельств и наличие отягчающего обстоятельства – повторное совершение однородного правонарушения в 2017г. ООО «Управляющая жилищная компания» привлечалось к административной ответственности по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ. Учитывая, количество и характер нарушений, вменяемых в протоколе об административном правонарушении, судья полагает возможным применить положения ч.4.3.2 и 3.3 ст.4.1 КоАП РФ.

Руководствуясь ст.ст.14.3.1 ч.2, 4.1, 29.5-29.7, 29.9-29.10 КоАП РФ, мировой судья

п о с т а н о в и л :

Назначить ООО «Управляющая жилищная компания» за совершение административного

правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.13 КоАП РФ, административное наказание в виде административного штрафа в размере 125 000 (сто двадцать пять тысяч) руб.

Постановление в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления может быть обжаловано в Гаврилов-Ямский районный суд.

Мировой судья

В.Ю. Самойлова

Срок добровольной оплаты 60 дней со дня вступления постановления в законную силу. Квитанцию об оплате представить в судебный участок № 1 Гаврилов-Ямского судебного района Ярославской области

Реквизиты получателя платежа::

ИНН 7604077295, КПП 760601001

Получатель платежа: УФК по Ярославской области (ДГЖН ЯО)

Счет получателя: 40101810700000010010

Банк получателя: отделение Ярославль г. Ярославль

БИК банка 047888001, ОКГМО 78701000

КБК назначения платежа 931 116 90040 04 0000 140

Наименование платежа «Штраф на основании постановления мирового судьи судебного участка № 1 Гаврилов-Ямского судебного района Ярославской области от 29.01.2018г. № 5.1-37/18».

Прошито и пронумеровано
3 листа
сверено
судья

