

Постановление № 4-430/2017
по делу об административном правонарушении

г. Нарьян-Мар

02 августа 2017 г.

Мировой судья судебного участка № 1 Ненецкого автономного округа Слонов А.Ф.,

рассмотрев административный материал об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» (далее – ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой»), ИНН 2983008462, ОГРН 1128383000998, КПП 298301001, дата регистрации в качестве юридического лица 16 августа 2012 года, местонахождение юридического лица: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 59, фактическое местонахождение юридического лица: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 59,

установил:

ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» осуществляло предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Правонарушение совершено при следующих обстоятельствах:

На основании распоряжения Госстройнадзора Ненецкого автономного округа от 09.06.2017 г. № 142-лк в отношении ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» проведена внеплановая выездная проверка с целью определения выполнения ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ и исполнения обязанностей по договору управления многоквартирными домами, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ. Задачами проверки было определение соответствия ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» лицензионным требованиям, по управлению многоквартирными жилыми домами по адресу: г. Нарьян-Мар, пр. им. Капитана Матросова, д. 2, д. 6, установленным подпунктами «а» и «б» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 г. № 1110 (далее – Положение № 1110). По результатам проверки было выявлено, что в нарушение требований п.п. «Д» п.2, п.п. «Д, Ж» п. 10, п.п. «З, К» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее - Правил № 491), п. 5.6.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правил №170), п.п. «Ж» п. 4 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») (далее – Правила № 416), п. 1.1, п. 1.3 ч. 1, п.п. 2.1.1, 2.1.2 ч. 2 Договоров № 2017/М2 и № 2015/М6 (далее – Договор № 2017/М2 и Договор № 2015/М6

соответственно):

- неисправен домофон на входной двери первого подъезда дома № 2 по пр. им. Капитана Матросова, г. Нарьян-Мар (отсутствует панель вызова);

- в платежном документе за декабрь 2016 года по многоквартирному жилому дому № 6 по пр. им. Капитана Матросова, г. Нарьян-Мар незаконно включена плата за замену общедомового прибора учета тепловой энергии.

Указанные нарушения отражены в акте проверки № 136-лк от 23.06.2017 года. Тем самым ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами по адресу: Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, пр. им. Капитана Матросова, д. 2, д. 6, с нарушением лицензионных требований установленных п.п. «А» и «Б» пункта 3 Положения 1110.

В судебное заседание представитель ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом, каких-либо ходатайств суду не предоставили.

При указанных обстоятельствах мировой судья определил рассмотреть дело в отсутствие представителя привлекаемого лица.

Исследовав письменные материалы дела, мировой судья приходит к следующим выводам.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 255-ФЗ) на управляющие организации возложена обязанность получения лицензий.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ФЗ № 255-ФЗ юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 01.05.2015. После 01.05.2015 осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

В соответствии с частью 1 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия). Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами согласно ст. 12 ФЗ от 04.05.2011 N 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» подлежит лицензированию (пункт 51).

Из содержания приведенных норм права следует, что законодателем с 01.05.2015 г. установлен запрет осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами без соответствующей лицензии.

Таким образом, с момента получения управляющей компанией лицензии, в ее отношении будет осуществляться лицензионный контроль для проверки соблюдения ею лицензионных требований

Часть 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ является специальной правовой нормой,

применяется только в отношении лицензиатов, и предусматривает административную ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Лицензионные требования к лицензиату перечислены в ст. 193 ЖК РФ и п. 3 Положения № 1110, в частности согласно п.п. «А» и «Б» указанного положения лицензионными требованиями являются соблюдение требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ и исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ.

В соответствии с частью 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

В соответствии с п. 2 ст. 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 п. 6 ч. 2 ст. 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 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 целях реализации ст. 162 ЖК РФ постановлением правительства РФ от 15.05.2013 № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно п. 4 Правил № 416 управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением ряда стандартов, в том числе организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги.

Таким образом, соблюдение порядка осуществления расчетов, начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, является лицензионным требованием,

предъявляемым к лицензиатам, и, следовательно, подлежат лицензионному контролю.

В судебном заседании установлено, что на основании Договоров управления № 2017/М2 и № 2015/М6 управляющей организацией многоквартирных жилых домов № 2 и № 6 по пр. им. Капитана Матросова в г. Нарьян-Маре является ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой».

В соответствии с п.1.1 части 1 Договоров Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам в пределах перечня услуг, указанного в Приложении 3, а так же оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность согласно Российского законодательства, а Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном договором.

В соответствии с п.1.3 части 1 Договоров цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а так же предоставления коммунальных услуг Собственникам и иным гражданам, проживающим на законных основаниях многоквартирном доме (члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях). Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников и пользователей помещений.

В соответствии с п.1.6 ч. 1 Договоров состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указаны в Приложении 5 к договору.

В соответствии с п. 2.1.1 ч. 2 Договоров Управляющая организация обязана осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственника и иных граждан, проживающих на законных основаниях в многоквартирном доме, в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

В соответствии с п. 2.1.2 ч. 2 Договоров Управляющая организация обязана оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением 3 к Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

В ходе инспекционной проверки установлено, не соблюдение требований п.п. «Д» п.2, п.п. «Д, Ж» п. 10, п.п. «З, К» п. 11 Правил № 491, п. 5.6.2 Правил №170, п.п. «Ж» п. 4 Правил № 416, п. 1.1, п. 1.3 ч. 1, п.п. 2.1.1, 2.1.2 ч. 2 Договоров № 2017/М2 и № 2015/М6, а именно неисправен домофон на входной двери первого подъезда

дома № 2 по пр. им. Капитана Матросова, г. Нарьян-Мар (отсутствует панель вызова); в платежном документе за декабрь 2016 года по многоквартирному жилому дому № 6 по пр. им. Капитана Матросова, г. Нарьян-Мар незаконно включена плата за замену общедомового прибора учета тепловой энергии.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 2 Правил № 491 в состав общего имущества включается механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

В соответствии с пунктом 40 Приложения 5 к Договору № 2017/М2 к общему имуществу относятся автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов.

В соответствии с подпунктом «з» пункта 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 текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

Таким образом, обслуживание домофона входит в перечень и стоимость работ по содержанию общего имущества и является обязанностью управляющей организации.

В соответствии с пунктом 5.6.2 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.

Вместе с тем, домофон на входной двери первого подъезда многоквартирного жилого дома № 2 по пр. им. Капитана Матросова г. Нарьян-Мара находится в неисправном состоянии.

Кроме того, в соответствии с пунктом 5 Правил № 491 в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В соответствии с пунктом 6 Правил № 491 в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В соответствии с подпунктами «д», «ж» пункта 10 Правил № 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, в том числе постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам,

проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых помещений, утвержденных постановлением Правительства.

В соответствии с подпунктом «к» пункта 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 обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

Вместе с тем, в платежной квитанции за декабрь 2016 года по многоквартирному жилому дому № 6 по пр. им. Капитана Матросова, г. Нарьян-Мар незаконно включена плата за замену общедомового прибора учета тепловой энергии, т.е. отдельно от платы за содержание жилья. Тогда как работы по проверке исправности, работоспособности, регулировке и техническом обслуживании насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) в соответствии с пунктом 18 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» включены в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в качестве работ и услуг по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Так же, вина ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» нашла свое подтверждение исследованными в судебном заседании письменными доказательствами:

- протоколом об административном правонарушении № 44 от 07.07.2017 года, с изложенным фактом административного правонарушения;

- пояснениями представителя ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» от 07.07.2017 г. в которых они признают наличие установленных в ходе проверки фактов, но выражают свое несогласие с составленным протоколом, поскольку ими ведутся работы по взысканию стоимости поврежденного домофона с виновных лиц и они имеют право взыскивать с граждан стоимость замены общедомового прибора учета тепловой энергии помимо платы за содержание жилья;

- распоряжением государственной инспекции Гостройжилнадзора НАО от 09.06.2017 г. № 142 - лк о проведении внеплановой выездной проверки в отношении ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой»;

- заявлениями Тярина С.А. и Дудакалова А.В. о нарушении ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» лицензионных требований при управлении многоквартирными домами № 2 и № 6 по пр. им. Капитана Матросова в г. Нарьян-Маре;

- договором управления многоквартирным домом № 2 по пр. им. Капитана

Матросова в г. Нарьян-Маре № 2017/М2/60 от 07.02.2017 г. и приложениями к договору;

- договором управления многоквартирным домом № 6 по пр. им. Капитана Матросова в г. Нарьян-Маре № 2015/М6/60 от 22.01.2015 г. и приложениями к договору;

- приказом государственной инспекции строительного и жилищного надзора НАО от 6 апреля 2015 года № 29 о предоставлении ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, приказом № 96 от 20.06.2017 г. о переоформлении лицензии и копией лицензии № 1 от 6 апреля 2015 года;

- актом проверки № 136-лк Государственной инспекции строительного и жилищного надзора Ненецкого автономного округа от 23.06.2017 г. в отношении ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» и выданным по его результатам предписанием № 43-лк от 23.06.2017 г.;

- технической документацией на общедомовой прибор учета тепловой энергии и документов по вводу его в эксплуатацию;

- Уставом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой», утвержденным решением № 1 от 31 июля 2012 г.

Оценивая приведенные доказательства в совокупности, мировой судья приходит к выводу, что в действиях ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ, как осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Смягчающих вину обстоятельств у ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» мировым судьей не установлено.

Отягчающим вину обстоятельством ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» мировым судьей признается повторное совершение однородного административного правонарушения.

При назначении наказания мировой судья учитывает характер совершенного правонарушения, наличие обстоятельств, смягчающих и отягчающего наказание, финансовое положение юридического лица.

Исключительных обстоятельств, предусмотренных ч.ч. 3.2, 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ, а так же оснований для освобождения от административной ответственности не установлено. Каких-либо документов, подтверждающих тяжелое финансовое положение юридического лица в судебное заседание не представлено.

Руководствуясь статьями 29.7-29.11 КоАП РФ, мировой судья

постановил:

признать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой», ИНН 2983008462, ОГРН 1128383000998, КПП 298301001, дата регистрации в качестве юридического лица 16 августа 2012 года, местонахождение юридического лица: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул.

Рыбников, д. 59, фактическое местонахождение юридического лица: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 59, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ и назначить ему наказание в виде административного штрафа в размере 260 000 (двести шестьдесят тысяч) рублей, в доход бюджета с зачислением на счет:

КБК 02611690020020000140 Управление Федерального казначейства по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (Государственная инспекция строительного и жилищного надзора Ненецкого автономного округа) ИНН 2983006747, КПП 298301001 счет № 40101810400000010001 в РКЦ г.Нарьян-Мара, БИК 041125000, ОКТМО 11851000.

Разъяснить ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» о том, что в соответствии со ст. 32.2 КоАП РФ административный штраф должен быть уплачен 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 ст. 31.5 КоАП РФ. В соответствии со ст. 31.5 КоАП РФ с учетом материального положения лица, привлеченного к административной ответственности, уплата административного штрафа может быть рассрочена судьей, вынесшим постановление, на срок до трех месяцев.

Копию документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, необходимо направить мировому судье судебного участка № 1 Ненецкого автономного округа по адресу: г. Нарьян-Мар, ул. Ленина, д. 35-А.

Постановление может быть обжаловано в Нарьян-Марский городской суд в течение 10 суток с момента вручения или получения копии постановления.

Мировой судья



Слонов А.Ф.

Постановление выдано: 02 августа 2017 года

**НЕ ВСТУПИЛО
В ЗАКОННУЮ СИЛУ**