

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г.Гаврилов-Ям

28 апреля 2017 года

И.о.мирового судьи судебного участка № 1 Гаврилов-Ямского судебного района Ярославской области Белова И.В., рассмотрев материал об административном правонарушении, предусмотренном ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания», юридический адрес: Ярославская область, г.Гаврилов-Ям, ул.Кирова, д.10,

## установил:

Согласно протокола об административном правонарушении, 16 февраля 2017 года в ходе внеплановой выездной проверки соблюдения лицензионных требований Департаментом государственного жилищного надзора Ярославской области проведено обследование технического состояния дома 8, ул.Чапаева, г.Гаврилов-Ям, Ярославской области, находящегося в управлении ООО «Управляющая жилищная компания». Установлено нарушение лицензионных требований, предусмотренных п/п «а,б» п.3 постановления Правительства РФ от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», выразившееся в нарушении требований, предусмотренных ч.2.3 ст.161 ЖК РФ (ООО «УЖК» не обеспечило надлежащее содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и Постановления Правительства РФ от 03 апреля 2013г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»), и требований об исполнении обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренным 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 (приложение № 4 договора управления многоквартирным домом от 01.11.2008г. № 29-01/09).

Допущены нарушения:

- подпунктов «а,б,г» п.10, пп «а,в,з» (в части текущего ремонта) п.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491;
- п.13 Постановления Правительства РФ от 03 апреля 2013г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (Перечня), п.3.2.11 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003г. (Правил): отсутствие уплотняющих прокладок на входных дверях подъездов дома;
- п.9 Перечня, п.п.4.8.5, 4.8.10 Правил: разрушение бетонного основания крыльца подъезда № 2 дома;
- п.3 Перечня, п.п.4.2.1.1, 4.2.1.3, 4.2.1.14 Правил: наличие сквозного отверстия в торцевой стене подъезда № 2 дома на уровне этажа № 3 дома;
- п.15 Перечня, п.п.2.6.6, 5.5.12, 5.7.2 Правил, п/п «в» п.12 Постановления Правительства РФ от 14.05.2013г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»: не проверены каналы в кв. №№ 1,2,3,6,7,9,12,14,15,16,17,18,19,20,21,22 дома, в кв. №№ 5,8,10,11,23,24 дома отсутствуют карманы газопроводов;
- п.20 Перечня, п.1.5.3 Правил: протоколы измерения сопротивления изоляции электросетей дома не представлены (отсутствуют).

Представитель ООО «Управляющая жилищная компания» по доверенности Быков Е.А. с протоколом об административном правонарушении не согласился и пояснил, что недостатки в доме в наличии с его построения. Жителям предлагали устранить их за счет текущего ремонта. По поводу прокладок на дверях жители не обращались и сам не видел, чтобы они где-то стояли. В проекте уплотнителей на дверях не было, не подозревали, что они нужны. Департамент жилищного надзора выдал предписание на их установку до 10.05.2017г., выполнили предписание в этой части 24.04.2017г. По проекту между стеной и дверной коробкой находится пенофол, он используется вместо монтажной пены. Отверстие в стене сделали строители, когда проводили электрические провода. По каждому факту непопадания в квартиры для проверки вент.каналов писали жителям уведомления, потом давали предписания. Обращались в предыдущую управляющую компанию за технической документацией от имени жителей в марте 2015 года, больше не обращались, надеялись, что пришлют ответ жителям.

Директор ООО «УЖК» Фролов С.В. с протоколом также не согласился и пояснил, что уплотнители были бы целесообразны, если бы двери были утеплены. Плотный уплотнитель на эти двери не встает, петли должны быть сварены по другому. Металлические двери с доводчиком установлены по проекту. Сквозное

отверстие находилось во фронтоне чердака, а не на 3 этаже. Чердак в доме холодный, отверстие небольшое, ни на что не влияет, сейчас его убрали. На это раньше никто не жаловался. Общее собрание в этом доме было один раз, когда выбирали их управляющую компанию. Застройщик обещал жильцам все доделать. Крыльцо тоже придется делать до 10.05.2017г. за счет средств собственников, оно есть в предписании. Повреждения появились, так как козырек маленький. Наледь убирает дворник, которая и живет в этом доме. Сейчас залить плиту пообещал застройщик. Протоколов измерения сопротивления изоляции электросетей дома не было. Дом построен компанией из г.Ростова, сначала у него была другая управляющая компания. Когда выбирали ООО «УЖК», написали с собственниками письмо в предыдущую управляющую компанию, чтобы она при смене передала всю техническую документацию. Эта управляющая компания одно лицо с застройщиком, лицензии на управление МКД она не получила. После проверки вышли на застройщика, который дал им протокол. За время управления нарушения в работе электроснабжения выявлено не было. В настоящее время заказали новые протоколы. Карманы газоходов отсутствуют во всех квартирах дома, кроме первого этажа (квартиры 1-4 и 13-16), так как на три этажа сделан один общий газопровод, в него врезаются три котла. Карман для проверки делается только на первом этаже, труба газопровода металлическая, просматривается до верха. Все это сделано в соответствии с проектом, весь газопровод можно посмотреть с первого этажа или из подвала, где есть отстойник. По проекту идет общий газопровод, затем забор воздуха, затем вытяжка, у каждого своя. Проверить вент.каналы во всех квартирах не могли из-за отсутствия в них кого-либо. Договаривались с жителями о проведении проверки, но и в последний раз проверили не всех. Проверки проводятся четыре раза в год, каждый квартал.

Выслушав представителей ООО «УЖК», исследовав письменные материалы дела, судья приходит к следующему.

В соответствии с п/п «а,б» ч.3 постановления Правительства РФ от 28.10.2014 года № 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 02.02.2017 года в Департамент государственного жилищного надзора Ярославской области поступило коллективное обращение от граждан, проживающих в д.8, ул.Чапаева, г.Гаврилов-Ям, Ярославской области, г.Гаврилов-Ям, ул.Коммунистическая, д.6, кв.2, в котором указывалось, в том числе, на недостатки входных дверей в подъезды, разрушение плиты при входе в подъезд, образование на плите наледи, блокирующей двери, наличие сырости на стенах в квартирах, течь крыши, неисправность вытяжек в квартирах, отсутствие отопления в ванной комнате, наличие в период отепели сосулек и наледи, разрушение конструкции вытяжек на крыше, отсутствие газоотводов и вентиляционных каналов, заземления на электрооборудовании и к газовым котлам, неотрегулированную работу газовых котлов.

Управление данным многоквартирным домом осуществляется ООО «УЖК» в соответствии с

заключенным 30 апреля 2015 года договором № 4-08/15.

На основании приказа заместителя директора департамента государственного жилищного надзора Ярославской области от 13.02.2017г. № 09-230 16.02.2017 года проведена внеплановая выездная проверка в отношении ООО «Управляющая жилищная компания», в ходе которой обследовано техническое состояние многоквартирного дома по адресу: Ярославская область, г.Гаврилов-Ям, ул. Чапаева, д.8.

По результатам проверки часть заявленных недостатков подтвердилась, выявлено отсутствие уплотнительных прокладок на входных дверях подъездов, разрушение бетонного основания крыльца подъезда № 2, наличие льда на крыльце подъезда № 2, отсутствие полотенцесушителей в ванной комнате кв. № 14 дома, наличие отверстия в торцевой стене подъезда № 2 на уровне этажа № 3, не проверены каналы в кв. №№ 1,2,3,6,7,9,12,14,15,16,17,18,19,20,21,22 дома, в кв. №№ 5,8,10,11,23,24 дома отсутствуют карманы газоходов; протоколы измерения сопротивления изоляции электросетей дома не представлены (отсутствуют).

Выявленные нарушения отражены в акте осмотра и акте проверки № 222-09-5 от 16.02.2017г.

В протоколе об административном правонарушении наличие льда на крыльце подъезда № 2 и отсутствие полотенцесушителей в ванной комнате кв. № 14 дома в качестве нарушений ООО «УЖК» не вменяется.

Судья полагает необходимым исключить из числа нарушений отсутствие уплотняющих прокладок на входных дверях подъездов дома и отсутствие карманов газоходов в кв. №№ 5,8,10,11,23,24 дома. Из пояснений представителей ООО «УЖК» следует, что входные двери в подъезд были установлены в таком виде застройщиком в соответствии с проектом дома, карманы газоходов в квартирах выше первого этажа проектом также не предусмотрены. В подтверждение ими представлены копии из рабочей документации на жилой дом по адресу: г.Гаврилов-Ям, ул. Чапаева, д.8, касающейся установки входных металлических дверей, уплотнителем пенофолом у которых заполнен только каркас между дверной коробкой и стеной, и отражающей расположение вентканалов и дымоходов. Построенный в соответствии с проектом новый дом на основании разрешения от 20.03.2014 года был введен в эксплуатацию. Оборудование карманами газоходов всех квартир повлечет вмешательство в конструкцию дома.

Также подлежит исключению и указание на разрушение бетонного основания крыльца подъезда № 2 дома. Осмотр входов в подъезды включен в перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 2 к договору управления от 30.04.2015 года). Данный вид работ относится к работам по подготовке к сезонной эксплуатации и должен проводиться 2 раза в год. Как следует из акта обследования технического состояния жилого дома по адресу: г.Гаврилов-Ям, ул. Чапаева, д.8, по состоянию на 16.09.2016 года разрушения основания крыльца второго подъезда выявлено не было, о его наличии указано в обращении жильцов дома позже - в январе 2017 года, в котором претензии жильцы предъявляли в адрес застройщика, а не управляющей компании.

В остальной части действия ООО «УЖК» подлежат квалификации по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ как осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Работы по устранению сквозного отверстия в торцевой стене подъезда № 2 дома относятся к текущему ремонту, выполнены они были только после проведенной Департаментом жилищного надзора проверки (24.04.2017г.).

Далее, в силу п.5.5.6 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003г. организация по обслуживанию жилищного фонда должна, в том числе, содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы. Организации по обслуживанию жилищного фонда, ответственные за технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов по договорам со специализированными организациями, должны обеспечивать периодические проверки кирпичных дымоходов - один раз в три месяца; вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы - не реже двух раз в год (зимой и летом) (п.5.5.12 Правил).

Услуги по периодической проверке и очистке газоходов и вентиляционных каналов в домах, находящихся в управлении ООО «УЖК» (в том числе и в доме 8, ул. Чапаева, г.Гаврилов-Ям), оказываются ЯОООО ВДПО на основании заключенного 01.12.2009 года договора № 21/05-09 и дополнительного соглашения к нему от 31.12.2015г.

Согласно представленным актам, ЯОООО ВДПО производились работы по периодической прочистке и проверке на плотность газоотводов и вентканалов в доме по указанному выше адресу 14.09.2016 года и 12.12.2016 года. 14 сентября 2016 года остались не проверенными квартиры №№ 1,2,3,6,7,9,12,14,15,16,17,18,19,20,21,22, 12 декабря 2016 года -- квартиры №№ 1,3,6,7,9,12,13,15,16,20,21,23,24.

Из пояснений представителей ООО «УЖК» и представленных ими документов следует, что в адрес отсутствующих собственников названных квартир направлялись уведомления, содержащие просьбу обеспечить доступ специалистов ВДПО к следующей проверке. Однако принятые управляющей компанией

меры оказались недостаточными и не могут служить основанием для освобождения ООО «УЖК» от ответственности в данной части.

Исходя из п.20 Постановления Правительства РФ от 03 апреля 2013г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки относятся к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.

В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят, в числе прочего, протоколы измерения сопротивления электросетей (п.1.5.3 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003г.).

В соответствии с п.2.12.17 Правил технической эксплуатации электроустановок потребителя, утвержденных приказом Минэнерго РФ от 13.01.2003г. № 6, проверка состояния стационарного оборудования и электропроводки аварийного и рабочего освещения, испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств должны проводиться при вводе сети электрического освещения в эксплуатацию, а в дальнейшем - по графику, утвержденному ответственным за электрохозяйство Потребителя, но не реже одного раза в три года. Результаты замеров оформляются актом (протоколом) в соответствии с нормами испытания электрооборудования.

С момента начала управления многоквартирным домом по ул. Чапаева, д.8, г.Гаврилов-Ям (30.04.2015г.) ООО «УЖК» мер к истребованию протоколов измерения сопротивления электросетей у предшествующей управляющей компании не предпринимало. Срок действия представленных в судебное заседание протоколов истек 11.06.2016 года.

Вина ООО «УЖК» в совершении данного правонарушения подтверждается протоколом об административном правонарушении, лицензией от 28.04.2015г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ООО «УЖК», регистрационной карточкой коллективного обращения Смирновой П.И. и др., самим обращением, договором управления многоквартирным домом от 30.04.2015 01.11.2008г., приказом о проведении внеплановой выездной проверки от 13.02.2017 года № 09-230, актом осмотра жилого дома и актом проверки № 222-09-5 от 16.02.2017г.

При назначении наказания судья учитывает характер совершенного административного правонарушения, финансовое положение юридического лица, отсутствие смягчающих ответственность обстоятельств и наличие отягчающего – повторное совершение однородного правонарушения: 23.08.2016г. ООО «УЖК» привлекалось к ответственности по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ.

Учитывая, что часть нарушений, вменяемых в протоколе об административном правонарушении, исключена в ходе рассмотрения дела, судья полагает возможным применить положения ч.ч.3.2 и 3.3 ст.4.1 КоАП РФ.

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

постановил:

Назначить ООО «Управляющая жилищная компания» за совершение административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, административное наказание в виде административного штрафа в размере 130 000 (сто тридцать тысяч) руб.

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

И.о.мирового судьи с/у № 1 Гаврилов-Ямского  
судебного района Ярославской области

**КОПИЯ ВЕРНА**  
*И.В.Белова*

И.В.Белова

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

Реквизиты получателя платежа:

УФК по Ярославской области (Департамент государственного жилищного надзора ЯО)

Банк получателя: отделение Ярославль г.Ярославль

КПП 760601001

ИНН 7604077295

ОКТМО 78 612 101

Номер счета получателя платежа 40101810700000010010

БИК 047888001

КБК 931 1 16 90040 05 00000 140

Наименование платежа: «Штраф на основании постановления мирового судьи судебного участка № 1 Гаврилов-Ямского судебного района Ярославской области от 28.04.2017 года по делу № 5.1-146-2017