

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г.Гаврилов-Ям

31 октября 2017 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 № 1275-09-13 от 20.09.2017г. 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 01.09.2017г. № 09-1196 в период с 10 час. 00 мин. 5 сентября 2017г. до 15 час. 00 мин. 7 сентября 2017г. в отношении ООО «Управляющая жилищнаякомпания» 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», выразившееся в нарушении требований, предусмотренных ч.2.3 ст.161 ЖК РФ. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией не обеспечено надлежащее содержание общего имущества, в данном доме, и качество которых должно осуществляться в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а именно фактически допущены нарушения:

- подпунктов «а,б,г» п.10, п.п. «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.3 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;

-п.п.4.2.1.1, 4.2.1.4, 4.2.3.3. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003г., а именно: наличие частичных дефектов штукатурно-окрасочного слоя цоколя дома по всему периметру;

- пункта 9 Минимального перечня;

- п.п. 4.2.3.1, 4.2.3.2. Правил, а именно: наличия сухих следов протечек на фасаде дома над входами в подъезды №№1,2;

- пункта 7 Минимального перечня;

- п.п. 4.6.1.1, 4.6.1.13 Правил, а именно наличие сухих следов протечек на потолке лестничной площадки 2 этажа (над окном), в помещении кухни квартиры № 4 дома; наличие дефектов примыкания покрытия кровли и конструкции хоз. помещения, расположенного над кровлей дома над подъездом № 1.

-п.п. «б» п.3 Постановления Правительства РФ от 28 октября 2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», выразившееся в нарушении исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч.2 ст.161 ЖК РФ. Управляющей организацией не выполняются работы и (или) не оказываются услуги по управлению многоквартирным домом, не оказываются услуги и не выполняются работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, а также не осуществляется направленная на

достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (п.2, 4, 10 Приложения № 6 к договору управления многоквартирным домом № 37-01/09 от 01.11.2008). А именно фактически допущены нарушения:

- п.п. 4.2.3.1, 4.2.3.2. Правил, а именно: наличия сухих следов протечек на фасаде дома над входами в подъезды №№1,2;

- п.п. 4.6.1.1, 4.6.1.13 Правил, а именно наличие сухих следов протечек на потолке лестничной площадки 2 этажа (над окном), в помещении кухни квартиры № 4 дома; наличие дефектов примыкания покрытия кровли и конструкции хоз. помещения, расположенного над кровлей дома над подъездом № 1.

Представитель ООО «Управляющая жилищная компания» /по доверенности/ Быков Е.А. с протоколом об административном правонарушении не согласился и пояснил, что жители дома пожаловались на канализацию, сырость в подвале, спилку деревьев, но по жалобе Департамент жилищного надзора из указанного ничего не нашел, Фролов С.В. разрешения на спил деревьев не давал, не его компетенция, нашли подтеки, сухие следы протечек на фасаде дома над входами в подъезды, на потолке лестничной площадки 2 этажа (над окном), в помещении кухни квартиры № 4 дома, дефекты примыкания покрытия кровли и конструкции хозяйственного помещения, расположенного над кровлей дома над подъездом, частичные дефекты штукатурно-окрасочного слоя цоколя дома по периметру. Канализацию они успели устранить до проверки. Был капитальный ремонт кровли в 2006г., с тех пор протечек нет, это старые следы, они управляют с 2009г., их вины здесь нет, в квартире № 4 текущий ремонт не делался ее жителем похоже лет 30, невозможно понять, где протечки, а где просто прокурено. Собрание проводится в июле по предложенной калькуляции, был акт технического обследования, согласно договору управления составляют акты технического обследования 2 раза в год и в последующем по недостаткам предлагают жителям утверждать, какие работы надо выполнить. Последний акт обследования от 28.04.2017г. подготовка к летнему периоду, указано: вспомогательные помещения отслоение штукатурного слоя цоколя, наличие следов протечек на фасаде на 1,2 подъезде, с этим еще не справились, эти недостатки обнаружили и 3 июля 2017г. проводилось собрание, где ставился на обсуждение вопрос № 6, утвердили. Это было в плане. Остальные деньги собственники оставили в резерве, т.к. хотят поставить общедомовой прибор учета отопления. Эти работы не срочные, вреда не приносят. Планировалось выполнить их в течение этого года. Уличные работы в летний период, зимние, те, что внутри до конца года. На данный момент все работы практически выполнены. Ремонт штукатурки цоколя выполнен в сентябре, подтверждается актом от 3 октября, примыкание подсобных помещений тоже выполнено, следы протечек на фасаде выполнены в ближайшие дни, не устранены только старые протечки в кв.4 в кухне, т.к. они возникли до управления домом. Считают, что это должен выполнять сам собственник помещения, который к ним не обращался.

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 21.08.2017 г. в Департамент государственного жилищного надзора Ярославской области из Правительства Ярославской области поступило коллективное обращение от граждан, проживающих в д. 50 по ул. Менжинского г. Гаврилов-Ям, пересланное из Общественной приемной Губернатора Ярославской области в Гаврилов-Ямском муниципальном районе о вырубке защитных деревьев у дома заявителей, о плохом состоянии дома и коммуникаций, в частности в обращении жителями дома указано на: вырубку деревьев около дома, разрушение фундамента дома, трещины его из-за заболоченности, многолетнего прорыва канализационной системы в подвале, более двух лет течи воды из поврежденного водопровода, пыль, заболоченность, загазованность от проезжающих с трех сторон транспортных единиц, худую крышу, протекание воды в подъезд по стенам дома в квартиры вместо водосточной трубы, откладывание в долгий ящик ремонта крыши и дома.

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 01.09.2017г. № 09-1196 с 5 сентября 2017г. с 10 час. 00 мин. по 07.09.2017г. до 15 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 по вопросам наличия затопления подвального помещения, дефектов фундамента, трубопроводов системы водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, расположенных в подвальном помещении дома, дефектов кровли, наличия протечек.

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 № 1275-09-13 от 5 сентября 2017г. и акт проверки № 1275-09-13 от 7 сентября 2017г., в которых отражены выявленные нарушения, а именно: наличие частичных дефектов штукатурно-окрасочного слоя цоколя дома по всему периметру; наличие сухих следов протечек на фасаде дома над входами в подъезды №№1,2; наличие сухих следов протечек на потолке лестничной площадки 2 этажа (над окном), в помещении кухни квартиры № 4 дома; наличие дефектов примыкания покрытия кровли и конструкции хоз. помещения, расположенного над кровлей дома над подъездом № 1. Вместе с тем при проведении проверки наличия дефектов трубопроводов инженерных сетей, расположенных в подвальном помещении дома не выявлено, подвальное помещение сухое.

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 № 1275-09-13 от 07.09.2017 и составленное на основании данного акта предписание № 1275-09-13 от 07.09.2017г. были направлены 08.09.2017г. 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. 15.09.2017г. на имя директора ООО «Управляющая жилищная компания» направлено уведомление 09-13 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» 20.09.2017г. составлен протокол № 1275-09-13 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.

Пунктами 3, 7, 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 2013 г. № 290 предусмотрены: работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов; работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов; работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов.

Согласно протоколу № 89 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Гаврилов-Ям, ул. Менжинского, д.50, проводимого в форме общего собрания в очной форме от 03.07.2017г., по вопросу № 6 о принятии решения о перечне услуг и (или) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2017г. Предложено утвердить следующий перечень услуг и (или) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по результатам акта весеннего осмотра технического состояния дома: ремонт цоколя (частично), ремонт фасада (устранение старых следов протечек). Предложено оставить деньги в резерве, в перспективе установки прибора учета на отопление.

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. 3 Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 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 для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, относятся, в частности, выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

В силу п. 7 Минимального перечня к работам выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов относятся в частности: проверка кровли на отсутствие протечек; выявление

деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

В п. 9 Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов относятся 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.

Поэтому работы по устранению повреждений стен, крыш, фасадов относятся к работам по текущему ремонту многоквартирного жилого дома, подлежащим выполнению управляющей организацией в рамках договора на управление многоквартирным жилым домом независимо от обращения собственников помещений по этим вопросам и от того, что по этому вопросу не принималось решение общим собранием собственников дома, 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, и не зависит от волеизъявления сторон договора.

ООО «Управляющая жилищная компания» своевременно не были предприняты необходимые меры для недопущения совершения нарушений лицензионных требований при осуществлении деятельности в сфере управления многоквартирным домом. Из пояснений представителя ООО «Управляющая жилищная компания» и представленных им документов следует, что согласно актам выполненных работ по данному дому от 03.10.2017г., от 17.10.2017г., от 26.10.2017г., от 30.10.2017г. штукатурные работы по ремонту фасада дома и малярные работы по устранению следов протечек, ремонтные работы кровли, крыши выполнены в октябре 2017г, т.е. после выявленных нарушений, указанных в протоколе от 20.09.2017г.

Доводы представителя ООО «Управляющая жилищная компания» о наличии в кв. № 4 следов старых протечек, возникших до управления домом, за которые они не несут ответственности, ничем не подтверждены, при этом в коллективном обращении жителей дома содержится также жалоба на «худую крышу, протекание воды в подъезд по стенам дома в квартиры вместо водосточной трубы, откладывание в долгий ящик ремонта крыши и дома». Данное обращение подписано и жителем дома кв. № 4.

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, лицензией от 28.04.2015г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ООО «Управляющая жилищная компания», письмами Администрации городского поселения Гаврилов-Ям в адрес Халявиной Г.П. и ООО «Управляющая жилищная компания», письмом Административно-контрольного

управления Правительства Ярославской области в адрес Администрации Гаврилов-Ямского муниципального района Ярославской области и Департамента государственного жилищного надзора Ярославской области о направлении сообщения, поступившего в Общественную приемную Губернатора Ярославской области в Гаврилов-Ямском муниципальном районе, регистрационной карточкой обращения Халявиной Г.П., самим обращением жителей дома, договором управления многоквартирным домом от 1 ноября 2008г. № 37-01/09, приказом о проведении внеплановой выездной проверки, актом осмотра жилого дома № 1275-09-13 от 5 сентября 2017г. и актом проверки № 1275-09-13 от 7 сентября 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 в 2017г. ООО «Управляющая жилищная компания» привлекалось к административной ответственности по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ. Учитывая, что часть нарушений, вменяемых в протоколе об административном правонарушении, устранена, ООО «Управляющая жилищная компания» предприняло меры к устранению нарушений лицензионных требований, 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, 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.14.1.3 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, ОКТМО 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 31.10.2017г. № 5.1-374/17».

*сбмановано,
3/с 12.12.2017г.*