



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Дерендяева, 23, г. Киров обл., 610020  
Тел/факс (8332)32-05-88

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1263 по делу об административном правонарушении

03.12.2019

г. Киров

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Гурчева И.О., руководствуясь статьями 23.55, 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), рассмотрев материалы административного дела, возбужденного протоколом от 01.11.2019 № 8/3495/19 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Мегаполис» (далее – ООО «УК Мегаполис», общество), ОГРН 1144345027496, ИНН 4345401410, юридический и почтовый адрес: 610001, г. Киров, ул. Красина, д. 5/4, дата государственной регистрации: 20.11.2014, лицензия от 08.02.2017 № 000191 выдана на основании приказа ГЖИ Кировской области от 28.04.2015 № 1592/15, по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

#### УСТАНОВИЛ:

На основании приказа и.о. заместителя начальника государственной жилищной инспекции Кировской области от 21.10.2019 № 3495/2019 в отношении ООО «УК Мегаполис» проведена внеплановая выездная проверка, с целью проверки информации, указанной в обращении гражданина проживающего по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Лепсе, д. 42 (далее - МКД), содержащих информацию о фактах нарушения лицензиатом лицензионных требований, связанных с исполнением обязанностей по договору управления многоквартирным домом выразившихся в части ненадлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

Согласно подпунктам «а», «б», пункта 3 Положения о лицензировании; предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 №1110 (далее- положение о лицензировании), лицензионными требованиями 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.

В соответствии с положениями части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества), установлено общее правило, согласно которому общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

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.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, оказание всех услуг и (или) выполнение всех работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в МКД и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ Правил содержания общего имущества относится к лицензионным требованиям.

В ходе визуального осмотра многоквартирного дома по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Лепсе, д. 42 (далее - МКД) с выходом на место с 10 час. 00 мин. 28.10.2019 выявлены нарушения правил технического содержания жилого дома.

- повреждение ступеней крыльца входной группы подъезда № 1 МКД (фото с № 1), что не соответствует требованиям пункта 4.8.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), а именно: пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

- повреждение лестниц на придомовой территории МКД (фото с № 2 по 5), что не соответствует требованиям пункта 4.8.4. Правил № 170 заделку трещин, углублений, выбоин и околос в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу

конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми.

Согласно информации управляющей организации от 31.10.2019, акту выполненных работ от 23.10.2019 произведена замена шарового крана на трубопроводе холодного водоснабжения, утечка из системы холодного водоснабжения устранена.

По информации управляющей организации услуги по уборке мест общего пользования и придомовой территории МКД производятся своевременно. Согласно актам выполненных работ от 17.10.2019, 24.10.2019 выполняется уборка мест общего пользования МКД.

Вместе с тем характер указанных нарушений свидетельствует о длящемся неисполнении управляющей организации своих обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии пунктов 4.8.7, 4.8.4 Правил № 170, пунктов 10а, 10б Правил № 491, подпункта д) пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416; организация по обслуживанию жилищного фонда, т. е. управляющая организация обязана обеспечить надлежащее состояние строительных конструкций, инженерных сооружений общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением стандартов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке, осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») и включает в себя в т.ч. разработку с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

В соответствии с подпунктом д) пункта 4 Правил № 416 управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов - организация оказания услуг, выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденных решением собрания, осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

Таким образом, ООО «УК Мегapolis» нарушило установленные жилищным законодательством требования по управлению многоквартирными домами, предусмотренные частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ, частью 2 статьи 162 ЖК РФ, что указывает на допущенные управляющей компанией нарушения лицензионных требований, установленных подпунктами «а», «б» пункта 3 Положения о лицензировании.

По результатам проверки протоколом от 01.11.2019 № 8/3495/19 возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «УК Мегapolis», предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Извещением от 31.10.2019 № 14997-64-1-12 ООО ООО «УК Мегapolis» было

предложено явиться в инспекцию по адресу: ул. Дерендяева, д. 22, каб. 12, г. Киров 01.11.2019 к 15 час. 00 мин. для подписания акта проверки, получения предписания и составления протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

В назначенное время законный представитель ООО «УК Мегapolis» для участия в составлении протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ прибыл представитель ООО «УК Мегapolis» Сивкова Е.В. по доверенности от 20.07.2018 № 07/2018.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 29.7 КоАП РФ выяснено, что ООО «УК Мегapolis» было надлежаще извещено о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении. Определением от 20.11.2019 назначено рассмотрение дела об административном правонарушении на 03.12.2019. Данное определение с сопроводительным письмом направлено вручено ООО «УК Мегapolis», которое получено адресатом 25.11.2019.

Дело рассматривается с участием представителя ООО «УК Мегapolis» Сивковой Е.В. по доверенности от 22.07.2018 № 07/2019, которая представила письмо от 31.11.2019 № 2392-11, в котором сообщается следующее: МКД, расположенный по адресу: г. Киров, ул. Лепсе, д. 42 перешел в управление ООО «УК Мегapolis» с 01.10.2019, в связи с недостаточным периодом времени нахождения МКД в управлении с 01.10.2019, а также неблагоприятными для проведения работ погодными условиями, ремонт крылец на придомовой территории (спуск к контейнерной площадке), при входе в подъезд, запланирован и будет проведен в весенний период 2020; выявленная аварийная ситуация на трубопроводе холодного водоснабжения устранена; представлены акты выполненных работ от 17.10.2019 и 24.10.2019, согласно которым произведена уборка мест общего пользования МКД по адресу: г. Киров, ул. Лепсе, д. 42, акт осмотра здания и план ремонтов МКД на 2020 (ремонт подъезда № 1 с установкой светильников с датчиками движения, ремонт крыльца подъезда, ремонт лестницы на придомовой территории).

Рассмотрев материалы дела, считаю, что выявленные и зафиксированные нарушения подтверждают событие административного правонарушения и свидетельствуют о виновности ООО «УК Мегapolis».

Согласно части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, установлена ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Объектом правонарушения являются общественные отношения в области лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Объективной стороной правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, является осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований, в частности, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, нарушения условий договора управления, заключенного между собственниками помещений дома и управляющей организацией.

Субъектом указанного правонарушения является управляющая организация, в результате предоставленных ей полномочий, допустившая предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества.

Субъективная сторона правонарушения характеризуется умыслом или неосторожностью.

Подпунктами «а», «б» пункта 3 положения о лицензировании к числу

лицензионных требований отнесено исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ, соблюдение требований, установленных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ.

В силу части 2 статьи 2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Таким образом, в действиях (бездействии) управляющей компании установлен состав административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, то есть осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Вина ООО «УК Мегаполис» подтверждается материалами дела.

На момент привлечения к административной ответственности срок давности, установленный статьей 4.5 КоАП РФ не истек.

Смягчающих, отягчающих вину обстоятельств не установлено.

В соответствии со 2.9 КоАП РФ при малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо, уполномоченные решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

Согласно представленным фотографиям крыльца подъездов МКД находятся в удовлетворительном состоянии, не угрожают безопасности проживающих в МКД граждан. Частичный ремонт крылец запланирован на июль 2019 года, согласно плану текущего ремонта.

Таким образом, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности, учитывая характер и степень общественной опасности совершенного правонарушения, принимая во внимание конкретные обстоятельства совершения правонарушения, отсутствие общественно-опасных последствий правонарушения, в рассматриваемом случае при формальном наличии всех признаков состава вмененного правонарушения, оно не содержит существенной угрозы охраняемым общественным отношениям, не причинило существенного вреда интересам общества и государства, т.е. есть основания для квалификации данного правонарушения в качестве малозначительного.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 2.9, 4.1, 4.2, 14.1.3, 23.55, 29.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

признать общество с ограниченной ответственностью «УК Мегаполис» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Считать данное правонарушение малозначительным и применить статью 2.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

На основании пункта 2 части 1 статьи 29.9 КоАП РФ об административных правонарушениях прекратить производство по делу в отношении ООО «УК Мегаполис», объявив устное замечание.

Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику инспекции или в суд. Жалоба может быть подана в течение 10-ти суток со дня вручения или получения копии постановления.

Заместитель начальника инспекции



И.О. Гурчева

Постановление выслано почтой.

Постановление вступило в законную силу: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Постановление исполнено: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.