



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Дерендяева, 23,
г. Киров обл., 610020
Факс: (8332) 32-05-88
E-mail: gikirov@mail.ru

14.05.2019

№ 5934-64-1-11

На № _____

О направлении постановления

В соответствии с частью 2 статьи 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях государственная жилищная инспекция Кировской области направляет постановление от 08.05.2019 № 343 по делу об административном правонарушении, возбужденному протоколом от 22.03.2019 № 39/110/19.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

И.о. заместителя начальника инспекции

А.В. Угрюмов

Головаш Анна Дмитриевна
(8332) 24-71-14

Вх. №	668-125
"	15" 05 / 2019 г.
Подпись	



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 343
по делу об административном правонарушении

08.05.2019

г. Киров

И.о. заместителя начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Угрюмов А.В., руководствуясь статьями 23.55, 29.9, 29.10. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), рассмотрев дело об административном правонарушении, возбужденное по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ протоколом от 22.03.2019 № 39/110/19 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Мегapolis» (далее – ООО «УК Мегapolis»), ОГРН 1144345027496, ИНН 4345401410, юридический и фактический адрес местонахождения совпадают: 610002, г. Киров, ул. Красина, д. 5, корп. 4, дата государственной регистрации: 20.11.2014,

УСТАНОВИЛ:

В ходе проведения проверки на основании приказа и.о. заместителя начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Шашина Н.В. от 13.02.2019 № 468/2019, в период с 18.02.2019 по 11.03.2019, в связи с поступившим приказом (распоряжением) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки от 23.01.2019 № 27/пр с целью реализации полномочий по лицензионному контролю за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами и установления соблюдения лицензиатом лицензионных требований, установленных пунктом 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, частью 3 статьи 196, частью 4.2 статьи 20 Жилищного Кодекса Российской Федерации,

ООО «УК Мегapolis» осуществляет функции управления в отношении следующих 54 многоквартирных домов, оснащенных внутридомовым газовым оборудованием (далее – ВДГО):

1. г. Киров, ул. Володарского, д. 28
2. г. Киров, ул. Володарского, д. 38
3. г. Киров, ул. Володарского, д. 99А
4. г. Киров, ул. Герцена, д. 93
5. г. Киров, ул. Дерендяева, д. 14
6. г. Киров, ул. Карла Либкнехта, д. 109
7. г. Киров, ул. Карла Либкнехта, д. 68
8. г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 20
9. г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 30
10. г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 30А

11. г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 48
12. г. Киров, ул. Лепсе, д. 67
13. г. Киров, ул. Лепсе, д. 75
14. г. Киров, ул. Маршала И.С. Конева, д. 7/6
15. г. Киров, ул. Мира, д. 10
16. г. Киров, ул. Мира, д. 16
17. г. Киров, ул. Мира, д. 18
18. г. Киров, ул. Мира, д. 2
19. г. Киров, ул. Московская, д. 2
20. г. Киров, ул. Некрасова, д. 18
21. г. Киров, пр-кт Октябрьский, д. 55
22. г. Киров, пр-кт Октябрьский, д. 72
23. г. Киров, пр-кт Октябрьский, д. 84
24. г. Киров, ул. Преображенская, д. 28А
25. г. Киров, ул. Преображенская, д. 3
26. г. Киров, ул. Преображенская, д. 38
27. г. Киров, ул. Преображенская, д. 81
28. г. Киров, ул. Производственная, д. 8/2
29. г. Киров, ул. Пролетарская, д. 22
30. г. Киров, ул. Пугачева, д. 19А
31. г. Киров, ул. Пятницкая, д. 69
32. г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 33
33. г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 35
34. г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 37
35. г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 47
36. г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 49
37. г. Киров, мкр. Радужный, ул. Новая, д. 6
38. г. Киров, мкр. Радужный, ул. Новая, д. 4
39. г. Киров, мкр. Радужный, ул. Новая, д. 8
40. г. Киров, ул. Свободы, д. 60А
41. г. Киров, ул. Советская, д. 33
42. г. Киров, ул. Советская, д. 36
43. г. Киров, ул. Сурикова, д. 13
44. г. Киров, ул. Сурикова, д. 15
45. г. Киров, ул. Сурикова, д. 29
46. г. Киров, ул. Урицкого, д. 51
47. г. Киров, ул. Чапаева, д. 53А
48. г. Киров, п. Чистые пруды, ул. Парковая, д. 1
49. г. Киров, п. Чистые пруды, ул. Парковая, д. 8
50. г. Киров, п. Чистые пруды, ул. Советская, д. 2
51. г. Киров, п. Чистые пруды, ул. Советская, д. 6
52. г. Киров, ул. Щорса, д. 26А
53. г. Киров, ул. Чапаева, д. 65
54. г. Киров, ул. Некрасова, д. 65 (с 01.03.2019)

Вышеуказанные многоквартирные дома включены в реестре лицензий Кировской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – реестр лицензий) в список домов, управление которыми осуществляет ООО «УК Мегаполис». Таким образом, в отношении указанных домов общество обязано выполнять работы и оказывать услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Частью 1.1 статьи 161 ЖК установлено, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2.3 статьи 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 статье 162 ЖК РФ установлено, что 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, 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 или обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с подпунктом «д» пункта 4 Правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов: организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Содержание и обслуживание жилого фонда осуществляется в соответствии Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170), Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Правила № 290), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень), которые являются обязательными для исполнения, как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В соответствии с абзацем 3 пункта 5 Правил № 491 в состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (отпусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

В соответствии с пунктами «а», «б» и «г» 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, помимо прочего, соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми

и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Пунктом 42 Правил № 491 предусмотрено, что управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

В соответствии с пунктом 8 Правил № 290 выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

В пункте 21 Минимального перечня, указаны работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, а именно:

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях,
- организация проведения работ по их устранению.

Исходя из требований, установленных подпунктом «в» пункта 4(1) постановления Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее – Постановление № 1110) управляющая организация в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления многоквартирным домом должна заключить договоры о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в соответствии с требованиями, установленными Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2019 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (далее – Правила № 410).

Согласно Правилам № 170 техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

В соответствии с пунктом 5.5.6 Правил № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна, в том числе: своевременно заключать договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание и ремонт (в том числе замену) внутренних устройств газоснабжения.

Согласно пункту 131 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее –

Правила № 354) газоснабжение потребителя производится при условии организованных исполнителем и осуществляемых специализированной организацией аварийно-диспетчерского обеспечения, надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, а также при условии технического диагностирования внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, которые осуществляются по соответствующим договорам, заключенным в многоквартирном доме в отношении внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме - с товариществом или кооперативом, управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - с собственниками помещений в многоквартирном доме (подпункт «а»).

Лица, указанные в подпунктах «а» и «б» пункта 131 Правил № 354, обязаны обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования посредством заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами № 410.

Согласно пункту 4 Правил № 410 безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления следующего комплекса работ (услуг):

- а) техническое обслуживание и ремонт внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- б) аварийно-диспетчерское обеспечение;
- в) техническое диагностирование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;
- г) замена оборудования.

1. Безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются в том числе путем аварийно-диспетчерского обеспечения.

Требования к аварийно-диспетчерской службе определены пунктом 7 Правил № 410, согласно которых аварийно-диспетчерское обеспечение осуществляется газораспределительной организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации и Правилами № 410.

Специализированная организация, не являющаяся газораспределительной организацией, заключает с газораспределительной организацией, имеющей обязанность по транспортировке газа до многоквартирного дома (жилого дома, домовладения), в котором установлено внутридомовое и (или) внутриквартирное газовое оборудование, а также имеющей в своем составе аварийно-диспетчерскую службу, соглашение об осуществлении аварийно-диспетчерского обеспечения внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования (далее - соглашение).

Согласно пунктам 9, 17 Правил № 416 управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (далее - аварийно-диспетчерская служба). Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам,

устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

Регистрация заявок осуществляется в журнале учета заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии) и с использованием в соответствии с законодательством Российской Федерации записи телефонного разговора. Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.

Согласно пунктам 12, 14 Правил № 416 работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах, которые ведутся в том числе в форме электронных документов. При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

На обслуживание многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Чапаева, д. 65, между ООО «УК Мегаполис» и АО «Газпром газораспределение Киров» заключен договор о техническом обслуживании, ремонте и аварийно-диспетчерском обеспечении внутридомового газового оборудования от 20.04.2018 № 45-18-07ю.

В отношении иных многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК Мегаполис» и оснащенных ВДГО, за исключением многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Киров, мкр. Радужный, ул. Новая, д. 4, между ООО «УК Мегаполис» и специализированной организацией ООО «Облбытгаз» заключен договор от 01.03.2018 № 4345401410/2018. В соответствии с пунктами 4.1.5, 4.1.6 данного договора ООО «Облбытгаз» обязуется обеспечивать круглосуточное диспетчерское обслуживание, принимать заявки в любое время суток, включая выходные и праздничные дни, и незамедлительно передавать аварийные заявки в аварийно-диспетчерскую службу газораспределительной организации, имеющей обязанность по транспортировке газа до многоквартирного дома, в котором установлено внутридомовое газовое оборудование.

Документов, подтверждающих заключение специализированной организацией ООО «Облбытгаз» соглашения с газораспределительной организацией, в материалы проверки не предоставлено.

Таким образом, условия договора от 01.03.2018 № 4345401410/2018 в части выполнения аварийно-диспетчерского обеспечения специализированной организацией не соответствуют обязательным требованиям законодательства, установленных пунктом 7 Правил № 410.

Кроме того, ООО «УК Мегapolis» не представила в инспекцию документов, подтверждающих заключение договора на оказание услуг аварийно-диспетчерской службы в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г. Киров, мкр. Радужный, ул. Новая, д. 4.

Исходя из вышеизложенного, следует, что ООО «УК Мегapolis» нарушены положения установленные подпунктом «б» пункта 4 и пунктом 7 Правил № 410.

2. В соответствии с пунктом 5 Правил № 410 обязательным условием безопасного использования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений и многоквартирных домов.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 11 Правил № 410 надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных домах обеспечивается путем проверки состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме, либо путем заключения договора об их проверке, а также при необходимости об очистке и (или) о ремонте с организацией, осуществляющей указанные работы.

В соответствии с пунктом 5.5.12 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда, ответственные за технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов, по договорам со специализированными организациями должны обеспечивать периодические проверки вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы не реже двух раз в год (зимой и летом).

В то же время, в соответствии с подпунктом «в» пункта 12 Правил № 410 в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) – не реже 3 раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона).

В материалы проверки предоставлены копии 2 свидетельств ЧОУДПО «ПожТрудОхрана» об обучении по профессии «чистильщик» и прохождения полного курса теоретического обучения, выданных Яковлеву П.С. и Толстоброву В.П.

ООО «УК Мегapolis» представило в материалы проверки 246 копий актов периодического обследования технического состояния дымоходов и вентиляционных каналов газовых печей (аппаратов) в 2018 году.

В ходе анализа вышеуказанных представленных актов инспекцией установлено, что ООО «УК Мегapolis» осуществляет обследование технического состояния вентиляционных каналов в отдельных квартирах в многоквартирных домах, оснащенных ВДГО.

Также в числе представленных актов содержатся акты об осуществлении ООО «УК Мегapolis» обследования технического состояния дымоходов и вентиляционных каналов в многоквартирных домах в целом, но в тоже время не более двух раз в 2018 году в одном многоквартирном доме, то есть с нарушением сроков, установленных подпунктом «в» пункта 12 Правил № 410.

В связи с вышеизложенным инспекцией установлено нарушение п. 12 Правил 410 в соблюдении обществом в 2018 году требования по проверке состояния вентиляционных каналов и при необходимости их очистка в многоквартирных домах, где установлено ВДГО.

4. В материалы проверки ООО «УК Мегapolis» представило копию договора на выполнение работ по техническому обслуживанию, ремонту внутридомового газового оборудования от 01.03.2018 № 4345401410/2018 с приложениями, заключенного со специализированной организацией ООО «Облбытгаз».

В соответствии с п. 7.1. договора от 01.03.2018 № 4345401410/2018 он вступает в силу с 01.03.2018 сроком на три года, то есть до 01.03.2021. Следовательно, учитывая отсутствие в материалах проверки документов о его расторжении, то на момент проведения проверки договор действующий.

Дополнительным соглашением от 02.10.2018 № 4 к договору от 01.03.2018 № 4345401410/2018 внесены изменения в данный договор в виде исключения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Киров, мкр. Радужный, ул. Новая, д. 4 (далее – МКД), из перечня объектов, обслуживаемых ООО «Облбытгаз». Сведений о заключении другого договора на техническое обслуживание и ремонт ВДГО в данном доме со специализированной организацией в инспекцию не представлено.

Согласно реестру лицензий МКД входит в список домов, управление которыми осуществляет ООО «УК Мегapolis». Договор управления МКД от 29.05.2015 заключен между ООО «УК Мегapolis» и ТСЖ «ТСЖ-Новая 4» и в соответствии с пунктами 7.1, 7.2 вступил в силу с 01.06.2015 сроком на один год и при отсутствии письменных заявлений сторон считается продленным на тот же срок. Следовательно, учитывая отсутствие в материалах проверки документов о его расторжении, на момент проведения проверки договор управления МКД от 29.05.2015 действующий. В связи с этим ООО «УК Мегapolis» обязано соблюдать требования, предусмотренные частью 1, частью 1.1 статьи 161 ЖК РФ, статьей 162 ЖК РФ, в отношении данного МКД.

Таким образом, материалами проверки установлено ненадлежащее содержание общего имущества домов, находящихся в управлении лицензиата, а в действиях ООО «УК Мегapolis» содержатся признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3. КоАП РФ, которые заключаются в том, что обществом не принято всех зависящих от него мер по обеспечению выполнения требований, установленных частями 1, 1.1, 2.3 статьи 161, частью 2 статьи 162 ЖК РФ, подпунктами «а», «б» пункта 10 Правил № 491, пунктом 21 Постановления 290, подпунктами «б» пункта 4, пунктами 7, 12 Правил № 410, , что свидетельствует о нарушении лицензиатом лицензионных требований, предусмотренных подпунктами «а», «б» пункта 3 Постановления № 1110, а также о наличии в деятельности лицензиата грубого нарушения лицензионных требований (подп. «в» пункта 4(1) Постановления № 1110).

По результатам проверки протоколом от 22.03.2019 № 39/110/19 возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «УК Мегapolis», предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Установлено, что извещением от 13.03.2019 № 3083-64-1-11 ООО «УК Мегapolis» было надлежаще извещено о времени и месте составления протокола по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Данное извещение получено ООО «УК Мегapolis» 20.03.2019. На составление протокола явился представитель ООО «УК Мегapolis» по доверенности от 20.07.2018 № 07/2018 Сивкова Е.В. Протокол составлен с участием представителя.

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 11.04.2019 назначено рассмотрение дела об административном правонарушении на 08.05.2019. Данное определение с сопроводительным письмом направлено ООО «УК Мегapolis», которое получено 15.04.2019.

Дело об административном правонарушении рассматривается с участием представителя лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении.

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

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 Жилищного кодекса Российской Федерации, соблюдение требований, установленных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Часть 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что при управлении многоквартирным домом управляющая организация 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 Правилами № 491, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правил № 354.

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Часть 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Исходя из целей (часть 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации) и предмета (часть 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации) договора управления, с учетом требований к надлежащему содержанию общего имущества, управляющая компания обязана осуществлять все мероприятия, описанные в законах и подзаконных нормативных актах, обеспечивающие выполнение указанных требований. Относительно подзаконных актов, которые устанавливают перечень мероприятий, порядок их выполнения, а также параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома должны отвечать строительные конструкции этого дома, следует руководствоваться Правилами № 491, Правилами № 416, Правилами № 290.

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.

Отягчающих вину обстоятельств не установлено.

Обстоятельством, смягчающим административную ответственность, является совершение административного правонарушения впервые.

Согласно статье 4.1.1 КоАП РФ являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам, а также их работникам за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II КоАП РФ или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 3.4 КоАП РФ, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 4.1.1 КоАП РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 3.4 КоАП РФ предупреждение устанавливается за впервые совершенные административные правонарушения при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба.

Таким образом, ООО «УК Мегapolis» является юридическим лицом, административное правонарушение по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ совершено впервые, причинение вреда или возникновение угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, имущественный ущерб при совершении правонарушения отсутствует.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 4.1.1, 14.1.3, 23.55, 29.9, 29.10 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Мегapolis» признать виновным в совершении правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ и привлечь к административной ответственности в виде предупреждения.

Настоящее постановление может быть обжаловано в суде по месту рассмотрения дела. Жалоба может быть подана в течение 10-ти суток со дня вручения или получения копии постановления. По истечении срока на обжалование данное постановление вступает в законную силу.

И.о. заместителя начальника инспекции



А.В. Угрюмов

Постановление выслано почтой.

Постановление вступило в законную силу: « ____ » _____ 20__ г.

Постановление исполнено: « ____ » _____ 20__ г.