



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Дерендяева, 23,
г. Киров обл., 610020
Факс: (8332) 27-27-44
E-mail: gjikirov@mail.ru

ООО «УК Мегаполис»

Красина ул., д. 5, корп. 4,
г. Киров, 610001

10.02.2020 № 2852-64-1-11

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 20.01.2020 № 54 по делу об административном правонарушении, возбужденному протоколом от 05.12.2019 № 54/3890/19.

Приложение: на 4 л. в 1 экз.

Заместитель начальника инспекции

И.О. Гурчева

Бессолицына Елена Владимировна
(8332) 27-27-46, вн. 4632





**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Дерендяева, 23, г. Киров обл., 610020
Тел/факс (8332)27-27-44

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 54

по делу об административном правонарушении

20.01.2020

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 05.12.2019 № 54/3890/19 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 ГЖИ Кировской области от 15.11.2019 № 3890/2019 в отношении ООО «УК Мегаполис» проведена внеплановая выездная проверка, с целью проверки информации, указанной в обращениях граждан проживающих по адресам: г. Киров, ул. Дерендяева, д. 14, 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, 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 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 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 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, д. 14, и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ Правил содержания общего имущества относится к лицензионным требованиям.

В ходе визуального осмотра с выходом на место 20.11.2019 с 08 час. 30 мин. до 09 час. 00 мин. установлено:

Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, д. 14, 1977 - года постройки. 5-ти этажный. Наружные стены - кирпичные. Крыша - скатная.

При визуальном осмотре подъезда № 4 установлено:

- очаговые повреждения штукатурно-окрасочного, побелочного слоя стен подъезда в тамбуре подъезда, на лестничных площадках с 1-го по 5-й этажи на общей площади до 5м² (фото №5, 7, 9, 11, 12, 14, 17);

- повреждение окрасочного слоя подоконников и оконных рам на межэтажный лестничных площадках подъезда с 1-го по 5-й этажи (фото № 6, 8, 10, 13, 15);

- повреждение цементных полов на лестничных площадках подъезда на общей площади до 1м² (фото № 5, 9, 16).

При визуальном осмотре подъезда № 3 установлено:

- очаговые повреждения штукатурно-окрасочного, побелочного слоя стен подъезда в тамбуре подъезда, на лестничных площадках с 1-го по 5-й этажи на общей площади до 5м² (фото № 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30);
- повреждение окрасочного слоя подоконников и оконных рам на межэтажный лестничных площадках подъезда с 1-го по 5-й этажи (фото № 31);
- повреждение цементных полов на лестничных площадках подъезда на общей площади до 1м² (фото № 20, 22, 23, 26, 29)

При визуальном осмотре подъезда № 2 установлено:

- очаговые повреждения штукатурно-окрасочного, побелочного слоя стен подъезда в тамбуре подъезда, на лестничных площадках с 1-го по 5-й этажи на общей площади до 5м² (фото № 34, 37, 38, 40, 41, 42);
- повреждение окрасочного слоя подоконников и оконных рам на межэтажный лестничных площадках подъезда с 1-го по 5-й этажи (фото № 35);
- повреждение цементных полов на лестничных площадках подъезда на общей площади до 1м² (фото № 33, 36, 39)

При визуальном осмотре подъезда № 1 установлено:

- очаговые повреждения штукатурно-окрасочного, побелочного слоя стен подъезда в тамбуре подъезда, на лестничных площадках с 1-го по 5-й этажи на общей площади до 5м² (фото № 44, 45, 50, 51);
- повреждение окрасочного слоя подоконников и оконных рам на межэтажный лестничных площадках подъезда с 1-го по 5-й этажи (фото № 46, 51);
- повреждение цементных полов на лестничных площадках подъезда на общей площади до 1м² (фото № 43, 47, 48, 49).

При визуальном осмотре отмостки дома установлено:

- повреждение, просадки, трещины в отмостке по периметру дома на общей площади до 30м² (фото № 56, 57, 58, 59, 60).

При визуальном осмотре фасадов дома установлено:

- повреждение штукатурно-окрасочного слоя цоколя (цокольный этаж, 1-й этаж) по периметру дома на общей площади до 50м² (фото № 53, 55, 59, 60, 61).

Не выполнены требования: пункта 3.2.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170), а именно: окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами, поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность, не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки, не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета; пункта 4.4.1. Правил № 170, а именно: организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; пункта 4.4.15 Правил № 170, а именно: заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы; пункта 4.7.4. Правил № 170, а именно: окраску оконных переплетов и дверных полотен следует возобновлять не реже чем через шесть лет; пункта 4.10.2.1. Правил № 170, а именно: организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др; пункта 2.6.2. Правил № 170, а

именно: при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит: устранить неисправности: стен, фасадов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями, привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков, обеспечить исправность пожарных гидрантов; пункта 4.1.7. Правил № 170, а именно: просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию; пункта 4.2.3.1. Правил № 170, а именно: местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; пункта 4.2.3.4. Правил № 170, а именно: повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать;

Вместе с тем характер указанных нарушений свидетельствует о неисполнении управляющей организации своих обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии пункта 3.2.8, 4.4.1. 4.4.15, 4.7.4, 4.10.2.1, 2.6.2, 4.1.7, 4.2.3.1, 4.2.3.4, Правил № 170, пунктов 1, 3, 11, 12, 13 постановления Правительства РФ № 290, пунктов 10а, 10б, 24в постановления Правительства РФ № 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. ООО «УК Мегapolis», обязана обеспечить надлежащее состояние строительных конструкций, инженерных сооружений общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с договором управления МКД управляющая компания взяла на себя полномочия по управлению многоквартирными домами по адресам: г. Киров, ул. Дерендяева, д. 14.

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 Мегаполис» нарушило установленные жилищным законодательством требования по управлению многоквартирными домами, предусмотренные частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, что указывает на допущенные управляющей компанией нарушения лицензионных требований, установленных подпунктами «а», «б» пункта 3 Положения о лицензировании.

По результатам проверки протоколом от 05.12.2019 № 54/3890/19 возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «УК Мегаполис», предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Извещением от 28.11.2019 № 17467-64-1-12/Кол-8954 ООО «УК Мегаполис» было предложено явиться в инспекцию по адресу: ул. Дерендяева, д. 22, каб. 12, г. Киров 05.12.2019 к 15 час. 00 мин. для составления протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

В назначенное время законный представитель ООО «УК Мегаполис» для участия в составлении протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ прибыл представитель ООО «УК Мегаполис» Сивкова Е.В. по доверенности от 20.07.2019 № 07/2019.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 29.7 КоАП РФ выяснено, что ООО «УК Мегаполис» было надлежаще извещено о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении. Определением от 23.12.2019 назначено рассмотрение дела об административном правонарушении на 10.01.2020. Данное определение с сопроводительным письмом направлено вручено ООО «УК Мегаполис», которое получено адресатом 25.12.2019.

Определением от 10.01.2020 назначено новое рассмотрение дела об административном правонарушении на 20.01.2020. Данное определение с сопроводительным письмом направлено вручено ООО «УК Мегаполис», которое получено адресатом 13.01.2020.

Дело рассматривается с участием представителя ООО «УК Мегаполис» Сивковой Е.В. по доверенности от 22.07.2018 № 07/2019, которая представила: локальный сметный расчет № 2662 от 07.10.2019; протоколы общих собраний собственников МКД по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, д. 14.

В протоколе общего собрания собственников (в очной форме) от 19.04.2015 предлагались следующие виды работ:

- ремонт отмостки – собственники проголосовали против;
- замена покрытий пола в подъезде № 1 – собственники проголосовали против;
- замена покрытий пола в подъезде № 2 – собственники проголосовали против;
- замена покрытий пола в подъезде № 3 – собственники проголосовали против;
- замена покрытий пола в подъезде № 4 – собственники проголосовали против;
- ремонт подъезда № 1 – собственники проголосовали против;
- ремонт подъезда № 2 – собственники проголосовали против;
- ремонт подъезда № 3 – собственники проголосовали против;
- ремонт подъезда № 4 – собственники проголосовали против;

В протоколе общего собрания собственников помещений (в очной форме) № 2 от 24.12.2018 предлагались следующие виды работ:

- ремонт подъезда № 1 с заменой почтовых ящиков – собственники проголосовали против;
- ремонт подъезда № 3 с заменой почтовых ящиков – собственники проголосовали против;

- ремонт отмостки – собственники проголосовали против;

В протоколе годового общего собрания собственников помещений (в очной форме) № 1 от 15.07.2018 предлагались следующие виды работ:

- ремонт отмостки – собственники проголосовали против;

- ремонт подъезда № 1 – собственники проголосовали против;

В протоколе внеочередного общего собрания собственников помещений (в очной форме) № 1 от 01.11.2019 предлагались следующие виды работ:

- работы по капитальному ремонту МКД (ремонт фундамента), в который входит ремонт цоколя и отмостки – собственники проголосовали за.

Рассмотрев материалы дела, 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 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.

Таким образом, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности, учитывая характер и степень общественной опасности совершенного правонарушения, принимая во внимание выполнение «УК Мегapolis» мероприятий, направленных на выполнение работ по содержанию в надлежащем состоянии подъездов, отмостки и цоколя (фасада), 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 Мегapolis» 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 Мегapolis», 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.

