



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

ООО «УК Мегаполис»

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

06 ФЕВ 2020

№ 2649-64-1-11

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 03.02.2020 № 96 по делу об административном правонарушении, возбужденному протоколом от 16.01.2020 № 53/4241/19.

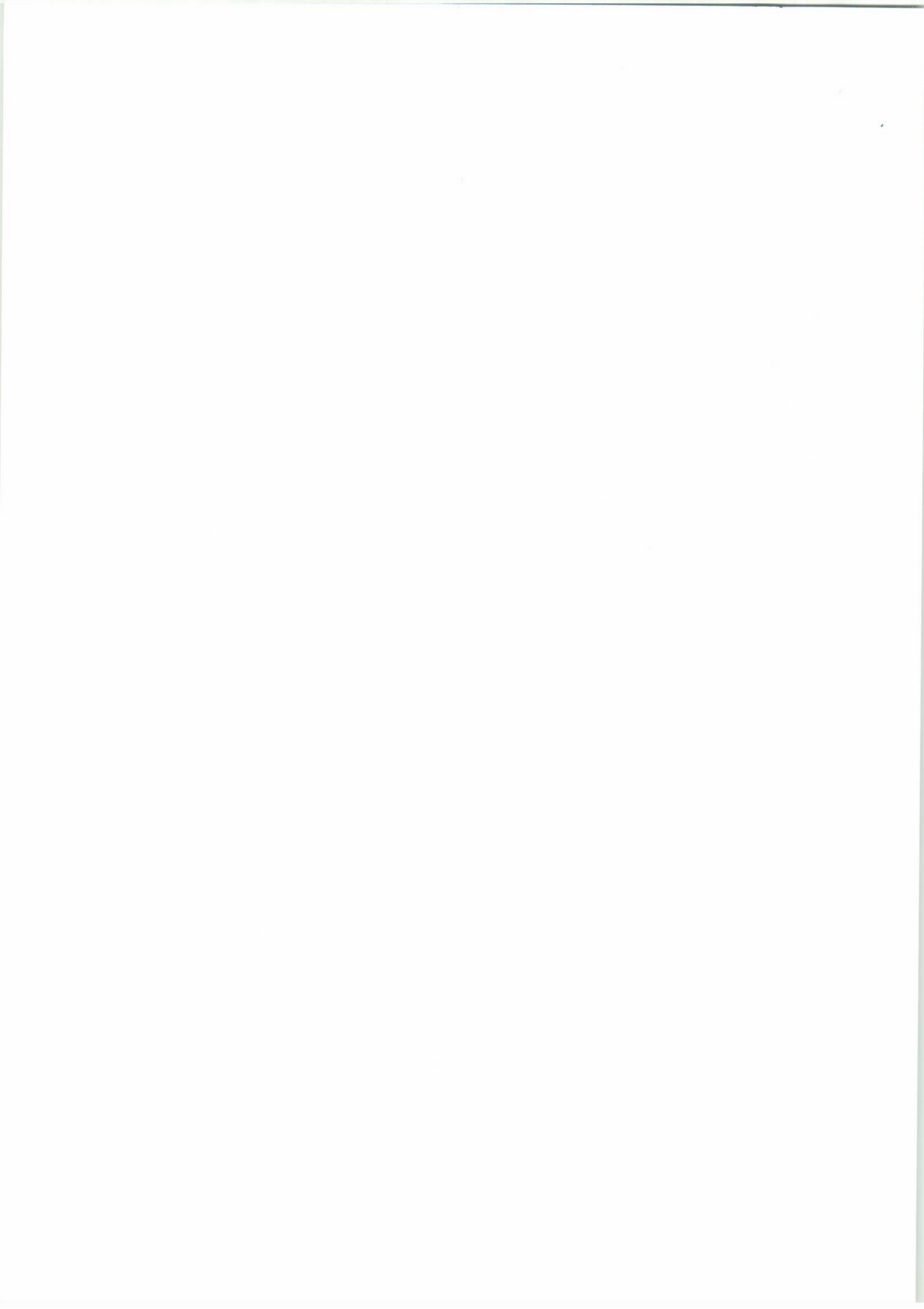
Приложение: на 3 л. в 1 экз.

И.о. заместителя начальника инспекции

А.В. Угрюмов

Ворсина Екатерина Александровна
(8332) 27-27-46, вн. 4654







**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 96
по делу об административном правонарушении

03.02.2020

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 16.01.2020 № 53/4241/19 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Мегаполис» (далее – ООО «УК Мегаполис», общество, УК), ОГРН 1144345027496, ИНН 4345401410, юридический адрес и фактический адрес: ул. Красина, д. 5/4, г. Киров, 610001, дата государственной регистрации: 20.11.2014, лицензия от 08.02.2017 № 000191,

УСТАНОВИЛ:

На основании приказа ГЖИ Кировской области от 13.12.2019 № 4241/2019 в отношении ООО «УК Мегаполис» проведена внеплановая выездная проверка, с целью проверки информации, указанной в обращениях граждан проживающих по адресу: г. Киров, ул. Набережная Грина, д. 5, (далее – МКД), содержащих информацию о фактах нарушения лицензиатом лицензионных требований, связанных с исполнением обязанностей по договорам управления многоквартирными домами, вызвавшихся в части ненадлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее – управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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 Российской Федерации Правил содержания общего имущества относится к лицензионным требованиям.

В ходе внеплановой выездной проверки, проводимой в период с 19.12.2019 до 16.01.2020 установлено:

Управляющая организация ООО «УК Мегаполис», осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом на основании выданной инспекцией лицензии от 08.02.2017 № 000191.

В ходе внеплановой проверки ООО «УК Мегаполис», были представлены копии документов:

1. Сопроводительное письмо от 14.01.2020 № 43-01;

2. Договор управления многоквартирным домом от 05.04.2019 № НГ-5/2019;
3. Акт сезонного осмотра от 05.08.2019;
4. Технический паспорт на многоквартирный дом;
5. Паспорт готовности к отопительному сезону. 2019 - 2020 годов, акт гидравлических испытаний от 06.06.2019, акт промывки системы отопления от 21.08.2019;
6. План текущего ремонта на 2019-2020 годы.

В ходе визуального осмотра с выходом на место 30.12.2019 с 09 час. 10 мин. до 09 час. 40 мин. установлено:

МКД 1964 - года постройки. 5-ти этажный.

При визуальном осмотре подъезда, где расположена квартира № 45, установлено:

- повреждения штукатурно-окрасочного слоя стен с 1-го по 5-й этажи (фото № 1, 2, 3, 4, 5, 6);
- очаговые повреждения ступеней лестничных маршей (фото № 7, 8, 9, 10);
- очаговые повреждения деревянных поручней лестничных маршей (фото № 11, 12, 13);
- частичное отсутствие плитки пола (фото № 14).

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 4.8.1 Правил № 170, а именно: Неисправное состояние лестниц (трещины, выбоины в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, повреждение перил и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения; пункта 4.8.4 Правил № 170, а именно: Заделку трещин, углублений, выбоин и околосов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций; 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 4.4.14 Правил № 170, а именно: Керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку; пункта 4.8.5 Правил № 170, а именно: Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов; пункта 4.8.6 Правил № 170, а именно: Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня.

Вместе с тем характер указанных нарушений свидетельствует о неисполнении управляющей организации своих обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с пунктами 3.2.8, 4.8.1, 4.8.4, 4.4.1, 4.4.14, 4.8.5, 4.8.6 Правил № 170, пунктами 8, 11 Минимального перечня услуг и работ необходимых,

для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Правила № 290), подпунктом «в» пункта 10, пункта 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), подпунктом «д» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416); организация по обслуживанию жилищного фонда, т. е. ООО «УК Мегаполис», обязана обеспечить надлежащее состояние строительных конструкций, инженерных сооружений общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с договором управления многоквартирным домом управляющая организация взяла на себя полномочия по управлению МКД.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением стандартов, закрепленных в Правилах № 416, и включает в себя в том числе разработку с учетом Правил № 290, 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 ЖК РФ, частью 2 статьи 162 ЖК РФ, что указывает на допущенные управляющей организацией нарушения лицензионных требований, установленных подпунктом «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).

По результатам проверки протоколом от 16.01.2020 № 53/4241/19 возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «УК Мегаполис», предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Установлено, что извещением от 13.01.2020 № 176-64-1-11 ООО «УК Мегаполис» было надлежаще извещено о времени и месте составления протокола по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Данное извещение получено ООО «УК Мегаполис» нарочно 14.01.2020. В назначенное время для участия в составлении протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, явился представитель ООО «УК Мегаполис» по доверенности от 22.07.2019 № 07/2019 Сивкова Е.В.

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 21.01.2020 назначено рассмотрение дела об административном правонарушении на 03.02.2020. Данное

определение с сопроводительным письмом вручено ООО «УК Мегаполис» нарочно 23.01.2020.

На рассмотрение дела об административном правонарушении явился представитель ООО «УК Мегаполис» по доверенности от 03.12.2019 № 12/2019 Бахтина А.С.

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 КоАП РФ, является осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований, в частности, при нарушении условий договора управления, заключенного между собственниками помещений дома и управляющей организацией.

Субъектом указанного правонарушения является управляющая организация.

Субъективная сторона правонарушения характеризуется умыслом или неосторожностью.

Согласно подпунктам «а», «б» пункта 3 Положения о лицензировании, лицензионными требованиями являются: соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ; исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

Часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ 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.

Пунктом 10 Правил № 491 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).

В соответствии с частью 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 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, 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.

Частью 1 статьи 161 ЖК РФ 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 ЖК РФ) и предмета (часть 2 статьи 162 ЖК РФ) договора управления, с учетом требований к надлежащему содержанию общего имущества, управляющая организация 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 организации 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.

Вместе с тем, 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.

Применение меры ответственности в виде наложения административного штрафа в размере от 250 000 до 300 000 рублей не будет соответствовать принципу соразмерности и справедливости наказания, характеру, обстоятельствам и последствиям совершенного правонарушения и не обеспечивает достижения таких целей наказания как предупреждение совершения правонарушений и воспитание добросовестного отношения к исполнению своих обязанностей.

Вынесением постановления о возбуждении производства по делу об административном правонарушении, рассмотрением административных материалов достигнута предупредительная цель административного производства, установленная статьей 3.1 КоАП РФ: применение в данном случае меры административного наказания в виде штрафа в размере от 250 000 до 300 000 рублей будет носить неоправданно

карательный характер, не соответствующий тяжести правонарушения и степени вины лица, привлеченного к ответственности.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 2.9, 4.1, 4.2, 14.1.3, 23.55, 29.9 КоАП РФ.

ПОСТАНОВИЛ:

признать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Мегаполис» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Считать данное правонарушение малозначительным и применить статью 2.9 КоАП РФ.

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.

И.о. заместителя начальника инспекции



А.В. Угрюмов

Постановление выслано почтой.

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

Постановление исполнено: «___» _____ 20__ г.