



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

ООО «УК Мегаполис»

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

07. 05. 2020 № 9358 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 30.04.2020 № 359 по делу об административном правонарушении, возбужденному протоколом от 01.04.2020 № 8/438/20.

Приложение: на 3 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 № 359 по делу об административном правонарушении

30.04.2020

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 01.04.2020 № 8/438/20 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 13.02.2020 № 438/2020 в отношении ООО «УК Мегаполис» проведена внеплановая выездная проверка, с целью проверки информации, указанной в обращении граждан проживающих по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Красина, д. 7, 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, расположенном по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Красина, д. 7 (далее - 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 с выходом на место 04.03.2020 с 13 час. 50 мин. установлено:

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Кировская область, г. Киров, ул. Красина, д. 7, 5-ти этажный. Наружные стены - кирпич. Крыша - плоская.

При визуальном осмотре квартиры № 78 установлено:

- в квартире № 78 МКД при визуальном осмотре на перекрытии выявлено наличие следов протечек с кровли (фото с № 1 по № 4).

- при визуальном осмотре кровли МКД установлено: повреждения, вздутия, растрескивание в кровле над квартирой № 78 (фото с № 5 по № 8),

- повреждение отделочных слоев стен, потолка в подъезде № 6 МКД над электрощитом (фото № 9 по № 10).

Не выполнены требования: пункта 3.2.8, пункта 3.2.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), а именно: поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность; периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа; пункта 4.6.1.1., 4.6.1.2 Правила № 170, а именно: Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; выполнение технических осмотров; повреждения, вздутия, растрескивание в кровле следует устранять, не допуская дальнейшего развития.

Вместе с тем характер указанных нарушений свидетельствует о делящемся неисполнении управляющей организации своих обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии пунктов 4.6.1.1, 4.6.1.2, 3.2.8, 3.2.9 «Техническое обслуживание жилых домов» 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. 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, приняла на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно выполнение работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту МКД.

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 01.04.2020 № 8/438/20 возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «УК Мегаполис», предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Извещением от 19.03.2020 № 6099-64-1-12 ООО «УК Мегаполис» было предложено явиться в инспекцию по адресу: ул. Дерендяева, д. 22, каб. 13, г. Киров 01.04.2020 к 16 час. 00 мин. для подписания и получения 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 не явился. Протокол составлен в отсутствие представителя и направлен почтой.

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 27.04.2020 назначено рассмотрение дела об административном правонарушении на 30.04.2020. Данное определение с сопроводительным письмом заказной корреспонденцией направлено ООО «УК Мегаполис», которое получено адресатом по электронной почте 28.04.2020 (вх. № 684-04 от 28.04.2020).

Дело рассматривается без участия представителя ООО «УК Мегаполис». Поступило ходатайство от 29.04.2020, в котором указано следующее:

МКД, расположенный по адресу: г. Киров, ул. Красина, д. 7 перешел в управление ООО «УК Мегаполис» с 01.08.2019. На период перехода кровля МКД находилась в неудовлетворительном состоянии, имелась необходимость в проведении капитального ремонта. С целью устранения протечек, сотрудниками обслуживающей организации регулярно проводились мероприятия по частичному ремонту и удалению с кровли снега и наледи, однако учитывая период перехода дома в управление, проведение соответствующего ремонта было невозможно по причине неблагоприятных погодных условий. С целью проведения работ по окончании зимнего периода, ООО «УК Мегаполис» было инициировано общее собрание собственников по вопросу капитального ремонта кровли за счет средств, собираемых на специальном счете дома, решение оформлено ранее представленным протоколом от 16.12.2019. В настоящее время проводится капитальный ремонт, работы будут завершены ранее срока, указанного в договоре, по окончании работ будет проведен косметический ремонт мест протечек в подъездах, учитывая нецелесообразность выполнять работы ранее окончания капитального ремонта.

С учетом вышеизложенного, общество просит применить положения статьи 2.9 КоАП РФ, признать правонарушение малозначительным.

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

На основании изложенного, прихожу к выводу о том, что достаточные меры с начала управления МКД – приняты, бездействие управляющей организации отсутствует.

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 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 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 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.