

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
по делу об административном правонарушении

17 августа 2015 года

город Королев Московской области

Мировой судья судебного участка № 302 Королевского судебного района Московской области Клыкova В.Е.,

рассмотрев дело об административном правонарушении, предусмотренном ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, в отношении юридического лица - ООО «ЖЭК №1 «Техкомсервис», ИНН 5018104850, юридический адрес: 109004 г. Москва, Пестовский пер., д.12, стр. 1, почтовый адрес: Московская область, г. Королев, ул. Мичурина, д.27, корп.2,

УСТАНОВИЛ:

В отношении юридического лица составлен протокол о вышеуказанном административном правонарушении. В нем указано, что ООО «ЖЭК №1 Техкомсервис» осуществляло предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом № 13/2 на ул. Дзержинского города Королев Московской области с нарушением лицензионных требований, при следующих обстоятельствах.

17 июня 2015 года Государственной жилищной инспекцией Московской области проведена проверка по жалобе жителей дома № 13/2 на ул. Дзержинского о ненадлежащем содержании жилого дома. В ее ходе установлено, что во всех подъездах дома частично отслаивается штукатурно-окрасочный слой; на лестничных площадках, ступенях имеются выемки, выбоины, трещины, отслоение керамической плитки; чердачное помещение захламлено строительным и бытовым мусором; по всему периметру дома местами частично разрушена кирпичная кладка фасада; отмостка частично по всему периметру дома имеет выемки и трещины; на козырьках подъездов №№ 1,2,6,7 оголена арматура, бетонная стяжка частями выпала; в третьем подъезде отсутствуют накладки на поручнях лестницы; в подъезде № 4 на стене смежной с лестничной площадкой и квартирами с первого по четвертый этаж имеются две вертикальные трещины; по фасаду над окном кв.143 имеются две трещины по кирпичной кладке, идущие с первого по третий этаж.

Требования к содержанию общего имущества изложены в пунктах 10,11 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и постановлении Госстроя № 170 от 27.09.2003 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В соответствии с п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ № 1110 от 28.10.2014 лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", являются:

а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) соблюдение требований, предусмотренных частью 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу ч.2.3 ЖК РФ ст.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.

Должностное лицо, возбудившее административное производство – Тедеев Ф.А. в судебное заседание не явился. Суд счел возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Защитник юридического лица по доверенности Базалов А.А. вину в нарушении правил содержания жилого помещения признал частично. Пояснил, что дом № 13/2 на улице Дзержинского г. Королев был передан обществу с износом более 60 %. Администрацией города, несмотря на многочисленные жалобы жильцов, на протяжении многих лет не решается вопрос о признании его ветхим и аварийным. ООО «ЖЭК № 1 «Техкомсервис» за счет своих собственных средств произвел замену систем водоснабжения и отопления, и отремонтировал балконы. Выявленные 17.06.2015 недостатки содержания относятся к капитальному ремонту и подлежат финансированию из регионального фонда. Денежных средств для этих целей не выделяется. Полагал, что действия компании должны быть квалифицированы по ст.7.22 КоАП РФ. При назначении наказания также просил учесть тяжелое финансовое положение общества и снизить сумму штрафа.

Кроме того, судом исследованы следующие доказательства.

Так, в протоколе об административном правонарушении № 39-ОГ-30325-15-5-2015 от 18.06.2015 изложены обстоятельства несоблюдения ООО «ЖЭК №1 Техкомсервис» лицензионных требований к содержанию общего имущества при управлении многоквартирным домом. Представитель юридического лица с протоколом ознакомлен, возражений не заявил. Ссылаясь на то, что дом признан аварийным, выявленные нарушения относятся к капитальному ремонту и должны выполняться по программе регионального оператора (л.д.3-4).

В жалобе на имя Президента РФ жительница дома Петросян Е.Я. указала на аварийное состояние дома и непринятие мер администрацией города к расселению жильцов (л.д.8).

В акте проверки от 17.06.2015 отражены вышеупомянутые недостатки в содержании многоквартирного жилого дома (л.д.14-15).

Об устранении выявленных нарушений в срок до 1 декабря текущего года и 28.03.2016 управляющей компании выданы предписания (л.д.17,18).

ООО «ЖЭК №1 Техкомсервис» 29 апреля 2015 получена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 383 (л.д.20).

Юридическое лицо в установленном порядке зарегистрировано, что подтверждено свидетельством 50 № 005357786 и имеет Устав (л.д.21-35).

На основании протокола общего собрания собственников помещений в жилом доме № 13/2 на улице Дзержинского города Королев Московской области от 28 марта 2013 года избран способ управления многоквартирным домом – управляющей организацией ООО «ЖЭК № 1 «Техкомсервис».

Изложенные доказательства согласуются между собой. Оснований сомневаться в их достоверности, у суда не имеется.

При разбирательстве дела достоверно установлено, что ООО «ЖЭК №1 Техкомсервис» были нарушены правила содержания и ремонта многоквартирного дома.

Доводы представителя общества о необходимости включения дома в состав аварийного и ветхого жилья, производства капитального ремонта, не служат основанием к самоустранению управляющей компании от поддержания жилого дома в надлежащем состоянии и к освобождению ее от административной ответственности. Кроме того, уборка мусора с чердачного помещения не относится к работам, связанным с капитальным ремонтом дома.

Данных, свидетельствующих о технической или иной невозможности соблюдения юридическим лицом требований к содержанию жилого фонда, оснований к прекращению



производства по делу, не установлено.

Вместе с тем, разрешая вопрос о квалификации действий ООО «ЖЭК № 1 «Техкомсервис», суд исходит из следующего.

В силу действующего законодательства объектом правонарушения, регламентированного статьей 14.1.3, выступают общественные отношения в области лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Порядок лицензирования в этой сфере регламентирован ЖК РФ. Действительно, после принятия Постановления Правительства РФ № 1110 от 24.10.2014 перечень лицензионных требований к лицензиатам расширен. В частности ими являются:

а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно п.2.3 ст.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 силу ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны 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.

Однако установление на законодательном уровне ответственности управляющих компаний за качественное выполнение работ и оказание услуг перед собственниками жилых помещений, путем включения их в лицензионные требования, само по себе не влечет безусловную ответственность лиц по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ. В каждом конкретном случае следует устанавливать обстоятельства, подтверждающие наличие в действиях виновного полного состава указанной нормы, в том числе объекта правонарушения.

Рассматривать нарушение правил содержания и эксплуатации отдельного жилого дома, как осуществление предпринимательской деятельности с нарушением лицензионных требований, по мнению суда, не верно. В том числе и потому, что лицензия выдается юридическому лицу на определенный вид деятельности, а не на объект. При этом также необходимо учитывать, что Кодексом об административных правонарушениях за нарушение правил содержания жилищного фонда предусмотрена специальная ответственность по ст.7.22 КоАП РФ. Объектом правонарушения по этой норме являются отношения в сфере права собственности на жилые помещения и установленный порядок их использования. Объективную сторону правонарушения составляют, в том числе составляют действия (бездействие), нарушающие правила содержания и ремонта жилых помещений. Субъектом данного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно статье 162 ЖК РФ переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.



Надзорным органом по рассматриваемому делу виновные действия управляющей компанией сформулированы исключительно как нарушение правил содержания и эксплуатации жилищного фонда. И именно эти обстоятельства нашли свое объективное подтверждение в ходе судебного разбирательства. Данных о том, что бездействие общества повлекло нарушение порядка и условий лицензирования конкретного вида предпринимательской деятельности и причинило ущерб общественным отношениям в этой сфере, не получено.

Таким образом, действия управляющей компании подлежат квалификации по специальной норме права.

Перекалфикация, в данном случае, не изменяет объем и существо действий, вмененных обществу в вину, не ухудшает его положение, поскольку санкция ст.7.22 КоАП РФ предусматривает более мягкое наказание.

Действия ООО «ЖЭК №1 Техкомсервис» суд квалифицирует по ст.7.22 КоАП РФ по признаку нарушения лицом, ответственным за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых помещений.

При назначении административного наказания суд учитывает характер совершенного правонарушения, обстоятельства, влияющие на степень ответственности. Отягчающих обстоятельств по материалам дела не установлено. В качестве смягчающих - суд учитывает признание обществом вины, а также ходатайство жильцов дома о не привлечении управляющей компании к ответственности.

Однако, исключительных обстоятельств, изложенных в ч.3.2 ст.4.1 КоАП РФ, позволяющих снизить размер административного штрафа, не выявлено. В связи с этим, суд считает возможным назначить минимальное наказание, из предусмотренных санкцией ст.7.22 КоАП РФ.

Руководствуясь ст.ст. 29.9, 29.10 КоАП РФ мировой судья,

ПОСТАНОВИЛ:

ООО «ЖЭК №1 Техкомсервис» (ОГРН 1055003062454, дата регистрации 12.12.2005) признать виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть наказанию в виде административного штрафа в размере 40 000 (сорока тысяч) рублей.

Разъяснить, что административный штраф должен быть уплачен в течение 60 суток с момента вступления настоящего постановления в законную силу по следующим реквизитам Получатель: УФК по Московской области (Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области; Московская область, г. Красногорск, Бульвар Строителей, д.4, стр.1) ИНН: 5018092629 КПП: 501801001 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705. Счет получателя: 40101810600000010102 КБК: 81711690050050000140 ОКТМО: 46623101.

Постановление может быть обжаловано в Королевский городской суд Московской области в течение десяти суток со дня вручения его копии через мирового судью.

Мировой судья

Игорь

В.Е. Клыкова



ПРОШИТО, ПРОШНУРОВАНО
И СКРЕПЛЕНА ТЪЮ



Handwritten signature and a rectangular stamp impression, possibly a date or official mark, located at the bottom center of the page.