Дело № 05-0425/19/2019

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| 20 августа 2019 года | г. Симферополь |

Мировой судья судебного участка № 20 Центрального судебного района города Симферополь (Центральный район городского округа Симферополь) Республики Крым Ломанов Станислав Геннадиевич, исполняющий обязанности мирового судьи судебного участка № 19 Центрального судебного района города Симферополь (Центральный район городского округа Симферополь) Республики Крым, рассмотрев в помещении судебного участка, расположенного по адресу: г. Симферополь, ул. Крымских партизан, 3-А, дело об административном правонарушении, предусмотренном частью 24 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Владоград-Комфорт» (далее по тексту – ООО «УК «Владоград-Комфорт»), расположенного по адресу: <данные изъяты> (ИНН <данные изъяты>, ОГРН <данные изъяты>),

установил:

Инспекцией по жилищному надзору Республики Крым (далее по тексту – «Инспекция») по результатам проведенной внеплановой проверки с 26 февраля 2019 года по 27 февраля 2019 года, установлено, что в соответствии с приказом от <данные изъяты> «О проведении внеплановой выездной проверки» была проведена внеплановая выездная проверка в отношении ООО «УК «Владоград-Комфорт», в ходе которой были выявлены нарушения лицензионных требований при управлении многоквартирным ломом №<данные изъяты>.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Частью 2 статьи 192 определено, что под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

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

- соблюдение требований, предусмотренных частью 1 статьи 193 ЖК РФ.

В силу ч. 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.

В соответствии с п. 2. Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Правила №416) под деятельностью по управлению 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.

Согласно ч.ч. 1 и 1.1. ст. 161 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; 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 соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; 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.

Подпунктами г), з) п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации №491 от 13.08.2006г. (далее - Правила №491) установлено, содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; текущий и капитальный ремонт.

Нормы п. 10 Правил №491 определяют, что 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 безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (далее - Правила №170).

Настоящие Правила №170 разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 24.12.1992г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (с изменениями и дополнениями) и пунктом 53 Положения о Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.99г. N 1289, и определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления.

Согласно раздела «II. Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда» Правил №170 следует, что 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. Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 (далее - Правила №491) в состав общего имущества включаются в том числе помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В соответствии с п. 10 Правил №491 следует, что 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:

- 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, а также земельным участком, на котором проложен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного нома;

- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (далее - Правила №170).

Настоящие Правила №170 разработаны в соответствии с Законом Российской Федерации от 24.12.1992г. N 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики" (с изменениями и дополнениями) и пунктом 53 Положения о Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.99г. N 1289, и определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления.

Согласно раздела «II. Организация технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда» Правил №170 следует, что 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. Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащегосодержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Постановление №290).

По результатам проведенной Инспекцией по жилищному надзору Республики Крым проверки с 26 февраля 2019 года по 27 февраля 2019 года, установлено, что в соответствии с приказом от <данные изъяты> «О проведении внеплановой выездной проверки» была проведена проверка в отношении ООО «УК «Владоград-Комфорт», в ходе которой были выявлены нарушения лицензионных требований при управлении многоквартирным домом №<данные изъяты>.

По результатам проведенной проверки Инспекцией по жилищному надзору Республики Крым в адрес ООО «УК Владоград-Комфорт» было выдано предписание №<данные изъяты> об устранении выявленных нарушений в срок до 20.05.2019 года, в том числе:

П.1 «Произвести работы по восстановлению входных групп подъездов №4, 5, 6, 7. Произвести необходимые ремонтно-восстановительные работы».

П.2 «Принять соответствующие меры по восстановлению работы прибора учета тепловой энергии, а именно: восстановить расходомер прибора учета тепловой энергии».

В Инспекцию от ООО «УК «Владоград-Комфорт» поступило ходатайство о продлении срока исполнения предписания в связи с большим объемом работ в срок до 10.06.2019 года.

В указанном ходатайстве указано, что ООО «УК «Владоград-Комфорт» произведено обследование входных групп и расчет стоимости необходимых материалов и работ. В связи с высокой стоимостью необходимых работ для восстановления входных групп указанного МКД и тем фактом, что затраты на данные работы не заложены в полном объеме в тариф, управляющей организацией принято решение вынести вопрос согласования и утверждения данных затрат на общее собрание собственников помещений МКД.

Однако к предоставленному ходатайству не предоставлен протокол общего собрания собственников помещений или уведомление о проведении общего собрания по вопросам включения в размер платы работ для восстановления входных групп.

Также, в указанном ходатайстве отсутствует информация об исполнении п.2 предписания №<данные изъяты>.

Кроме того, в соответствии с п.2 предписания №<данные изъяты> ООО «УК «Владоград-Комфорт» необходимо было в срок до 20.05.2019 года «Принять соответствующие меры по восстановлению работы прибора учета тепловой энергии, а именно: восстановить расходомер прибора учета тепловой энергии».

Учитывая изложенное, определением Инспекции от 22 мая 2019 года отказано в продлении срока исполнения предписания №<данные изъяты> ООО «УК «Владоград-Комфорт».

Приказом Инспекции №1556 от 03 июня 2019 года назначена внеплановая выездная проверка года ООО «УК «Владоград-Комфорт» на предмет исполнения предписания №<данные изъяты> в срок с 05 июня 2019 года до 11 июня 1919 года.

В ходе проведения выездной проверки составлен акт от 10 июня 2019 года осмотра многоквартирного дома №<данные изъяты>. Акт осмотра составлен <ФИО1> заместителем заведующего отделом государственного надзора и лицензионного контроля, в присутствии представителя ООО «УК «Владоград-Комфорт» <ФИО2>.

В ходе проведения осмотра от 10.06.2019 года с фотофиксацией многоквартирного дома №<данные изъяты> установлено, что:

П.1 «Произвести работы по восстановлению входных групп подъездов №4, 5, 6, 7. Произвести необходимые ремонтно-восстановительные работы» - не исполнено;

П.2 «Принять соответствующие меры по восстановлению работы прибора учета тепловой энергии, а именно: восстановить расходомер прибора учета тепловой энергии» - исполнено.

На момент проверки выполнения предписания №<данные изъяты>, данное предписание в полном объеме не выполнено.

Местом совершения административного правонарушения является юридический адрес ООО «УК «Владоград-Комфорт»: <данные изъяты>.

Время совершения административного правонарушения: 21.05.2019г.

Представитель ООО «УК «Владоград-Комфорт» - Педан В.С. в судебном заседании пояснил, что предписание Инспекции было частично исполнено, а именно второй пункт о восстановлении прибора учета тепловой энергии. Первый пункт предписания не был исполнен в связи с высокой стоимостью необходимых работ для восстановления входных групп указанного в предписании многоквартирного дома и тем фактом, что затраты на данные работы не заложены в полном объеме в тариф, и управляющей организацией было принято решение вынести вопрос согласования и утверждения данных затрат на общее собрание собственников помещений. При этом до настоящего времени информация о проведении такого собрания у представителя ООО «УК «Владоград-Комфорт» отсутствует, протокол собрания собственников в адрес ООО «УК «Владоград-Комфорт» не поступал. Кроме этого представитель ООО «УК «Владоград-Комфорт» указал на то, что предписание Инспекции №<данные изъяты> и определение Инспекции от 22.05.2019г. об отказе в продлении срока исполнения предписания №<данные изъяты> ООО «УК «Владоград-Комфорт» не обжаловались.

Несмотря на объяснения представителя ООО «УК «Владоград-Комфорт», вина ООО «УК «Владоград-Комфорт» в совершении административного правонарушения подтверждается следующими материалами дела: протоколом об административном правонарушении № <данные изъяты>; копией акта № <данные изъяты> внеплановой выездной проверки органом государственного контроля (надзора) юридического лица от 11.06.2019г.; копией акта осмотра от 10.06.2019г. с фототаблицей; копией приказа № <данные изъяты> о проведении внеплановой выездной проверки юридического лица; копией определения от 22.05.2019г. об отказе в продлении срока исполнения предписания; копией предписания №<данные изъяты>; копией акта № <данные изъяты> внеплановой выездной проверки органом государственного контроля (надзора) юридического лица от 27.02.2019г.; копией акта осмотра от 26.02.2019г.; копией приказа № <данные изъяты> о проведении внеплановой выездной проверки юридического лица; копиями обращений жильцов дома № <данные изъяты> от 29.01.2019г.

Изложенное представителем ООО «УК «Владоград-Комфорт» в объяснениях суду не является основанием для невыполнения предписания Инспекции №<данные изъяты>, которое ООО «УК «Владоград-Комфорт» не обжаловалось, не было отменено и не было признано незаконным в установленном порядке. Доказательства обратного не были представлены суду и отсутствуют в материалах дела.

Также ООО «УК «Владоград-Комфорт» не обжаловалось, не было отменено и не было признано незаконным в установленном законом порядке определение Инспекции от 22.05.2019г. об отказе в продлении срока исполнения предписания №<данные изъяты>.

Предписание №<данные изъяты> и определение от 22.05.2019г. об отказе в продлении срока исполнения предписания вынесены уполномоченным лицом при исполнении своих должностных обязанностей, в связи с чем у мирового судьи отсутствуют основания сомневаться в достоверности сведений, внесенных должностным лицом в указанные документы.

Исследовав материалы дела и доказательства, подтверждающие установленные мировым судьёй обстоятельства, оценив их в совокупности, мировой судья приходит к выводу о том, что ООО «УК «Владоград-Комфорт» совершил административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрена частью 24 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а именно - невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных [частью 24.1](consultantplus://offline/ref=95E6FDB225954E2CEC04C5F028BA9A9B38A93FA2A2661302BA17BB53D025E07F70ABB50F4AB1347CB3A1A820748CEE95164F2E19D6269094qCdDN) настоящей статьи.

При назначении наказания за административное правонарушение, мировой судья, в соответствии с требованиями ст.4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, учитывает характер совершённого ООО «УК «Владоград-Комфорт» административного правонарушения, относящегося к административным правонарушениям против порядка управления, его имущественное и финансовое положение, а также отсутствие обстоятельств, смягчающих или отягчающих его административную ответственность.

Учитывая вышеизложенное, а также обстоятельства, связанные с совершением административного правонарушения, его характером, последствиями, отсутствие оснований для применения ст. 4.1.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, мировой судья считает необходимым назначить юридическому лицу ООО «УК «Владоград-Комфорт» наказание в виде административного штрафа, поскольку данный вид наказания позволит обеспечить достижение целей административного наказания.

Вместе с тем, согласно ч. 3.2. ст. 4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях при наличии исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, имущественным и финансовым положением привлекаемого к административной ответственности юридического лица, судья, орган, должностное лицо, рассматривающие дело об административных правонарушениях либо жалобы, протесты на постановления и (или) решения по делам об административных правонарушениях, могут назначить наказание в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа, предусмотренного соответствующей статьей или частью статьи раздела II настоящего Кодекса, в случае, если минимальный размер административного штрафа для юридических лиц составляет не менее ста тысяч рублей.

Согласно ч. 3.3. ст. 4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях при назначении административного наказания в соответствии с частью 3.2 настоящей статьи размер административного штрафа не может составлять менее половины минимального размера административного штрафа, предусмотренного для юридических лиц соответствующей статьей или частью статьи раздела II настоящего Кодекса.

При назначении административного наказания мировой судья учитывает имущественное и финансовое положение ООО «УК «Владоград-Комфорт», которое представляет собой управляющую компанию, и то, что ООО «УК «Владоград-Комфорт» предприняло меры по выполнению предписания, восстановив прибор учета тепловой энергии, не исполнив при этом предписание в полном объёме.

Таким образом, мировой судья приходит к выводу, что вышеизложенное указывает на наличие исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, имущественным и финансовым положением ООО «УК «Владоград-Комфорт», в связи с чем мировой судья считает, что для достижения целей административного наказания для ООО «УК «Владоград-Комфорт» необходимо и достаточно установить административное наказание в виде половины минимального размера административного штрафа, предусмотренного санкцией ч. 24 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Руководствуясь ст.ст. 29.9-29.11 КоАП РФ, мировой судья,-

п о с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Владоград-Комфорт» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 24 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

Перечисление штрафа производить по следующим реквизитам: р/с – 40101810335100010001 Центральный банк Российской Федерации Отделение Республика Крым г. Симферополя (Инспекция по жилищному надзору Республики Крым); л/с - 04752203350; код ОКАТО – 35000000000; ОКТМО – 35701000001; ИНН – 9102012996; БИК – 043510001; КПП – 910201001; КБК – 83911690040040000140; УИН - 0.

Оригинал банковской квитанции по оплате административного штрафа должен быть предоставлен мировому судье.

Разъяснить правонарушителю, что в соответствии со ст. 32.2. КоАП РФ административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу.

В случае неоплаты штрафа в указанный срок, лицо несет ответственность, предусмотренную ч. 1 ст. 20.25. КоАП РФ (наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы).

Жалоба на постановление может быть подана в Центральный районный суд города Симферополя Республики Крым через мирового судью либо непосредственно в Центральный районный суд города Симферополя Республики Крым в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

Мировой судья:  С.Г. Ломанов