

№ 04.16  
12.04.16

Управляющая компания  
"Нарьян-Марстрой"  
ОГРН 1128383000998  
11.04.2016 г.  
Вх. № 1154

Постановление № 4-136/2016  
по делу об административном правонарушении

г. Нарьян-Мар

11 апреля 2016 г.

Мировой судья судебного участка № 1 Ненецкого автономного округа Слонов А.Ф.,  
с участием представителя привлекаемого лица – Михайлова С.А.,  
рассмотрев административный материал об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» (далее – ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой»), ИНН 2983008462, ОГРН 1128383000998, КПП 298301001, дата регистрации в качестве юридического лица 16 августа 2012 года, местонахождение юридического лица: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 59, фактическое местонахождение юридического лица: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 59,

установил:

ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» осуществляло предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Правонарушение совершено при следующих обстоятельствах:

На основании распоряжения и.о. начальника Госстройжилнадзора Ненецкого автономного округа от 24.02.2016 г. № 30-лк в отношении ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» проведена внеплановая выездная проверка с целью определения выполнения ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ и исполнения обязанностей по договору управления многоквартирными домами, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ. Задачами проверки было определение соответствия ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» лицензионным требованиям, установленным подпунктами «а» и «б» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 г. № 1110 (далее – Положение № 1110). По результатам проверки было выявлено, что:

- в нарушение требований п. 15 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 29 (далее - Правил № 290), п. 5.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правил №170), таблицы №1 ГОСТ 30494- 2011, п.п. 4.1.4.7 и приложения 2 СанПиН 2.1.2.2645-10, в кухне квартиры № 12 дома №12 по ул. Меньшикова в г. Нарьян-Маре скорость воздуха в вентиляционной системе составила 0,13 м/с, что не соответствует нормативу 0,15 - 0,2 м/с;

- в нарушение требований п.п. «В» п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее - Правил № 491), п. 3.2.16 Правил № 170, п.1.1 и 1.3 части 1, п.п. 2.1.1, 2.1.2 части 2 Договора от 01.06.2013 №2013/М 12 (далее – Договор), на лестничных площадках размещены крупногабаритные вещи;

- в нарушение требований п.п. «3» п. 11 Правил 491, п.7 перечня № 290 и п.4.6.1.1, 4.6.1.2 Правил №170, и.1.1 и 1.3 части 1, п.п. 2.1.1, 2.1.2 части 2 Договора - кровля имеет сквозные повреждения;

- в нарушение требований п.п. «Б» п. 10 Правил 491, п. 3, 4 перечня №290, п. 2.6.2, 4.3.1, 4.2.1.1, 4.2.1.12 Правил № 170, п.1.1 и 1.3 части 1, п.п. 2.1.1, 2.1.2 части 2 Договора, в квартире №12 на чердачных перекрытиях и стенах в туалете, кухне, жилой комнате и кладовке установлены проявления пятен плесени, чему способствовало отсутствие контроля за состоянием чердачного перекрытия и стен и не проведении работ по устранению причин появления плесени;

- в нарушение п.п. «3» п. 11 Правил 491, п. 3 перечня №290 и п.2.6.2, 4.2.1.1, 4.2.1.6 Правил № 170, п.1.1 и 1.3 части 1, п.п. 2.1.1, 2.1.2 части 2 Договора, в туалете квартиры №12 имеет место продувание наружной стены чему способствовало отсутствие контроля за состоянием наружных стен и не проведении работ по устранению причин продувания.

Указанные нарушения отражены в акте проверки № 44-лк от 17 марта 2016 года. Тем самым ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Меньшикова, дом № 12, с нарушением лицензионных требований установленных п.п. «А» и «Б» пункта 3 Положения 1110.

В судебном заседании представитель ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» пояснил, что с выявленными нарушениями они согласны. По результатам проверки было выдано предписание об устранении нарушений и в настоящее время ими предприняты все меры для выполнения указанного предписания, разработан график работ. Так же обращают внимание на тяжелое материальное положение организации, наличие просроченной дебиторской и кредиторской задолженности.

Исследовав письменные материалы дела, мировой судья приходит к следующим выводам.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 255-ФЗ) на управляющие организации возложена обязанность получения лицензий.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 ФЗ № 255-ФЗ юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию на ее осуществление до 01.05.2015. После 01.05.2015 осуществление данной деятельности без лицензии не допускается.

В соответствии с частью 1 статьи 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на

основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия). Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами согласно ст. 12 ФЗ от 04.05.2011 N 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» подлежит лицензированию (пункт 51).

Из содержания приведенных норм права следует, что законодателем с 01.05.2015 г. установлен запрет осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами без соответствующей лицензии.

Таким образом, с момента получения управляющей компанией лицензии, в ее отношении будет осуществляться лицензионный контроль для проверки соблюдения ею лицензионных требований

Часть 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ является специальной правовой нормой, применяется только в отношении лицензиатов, и предусматривает административную ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Лицензионные требования к лицензиату перечислены в ст. 193 ЖК РФ и п. 3 Положения № 1110, в частности согласно п.п. «А» и «Б» указанного положения лицензионными требованиями являются соблюдение требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ и исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ.

В соответствии с частью 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 соответствии с п. 2 ст. 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 п. 6 ч. 2 ст. 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 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.

В судебном заседании установлено, что на основании договора управления от 01.06.2013 г. управляющей организацией многоквартирного жилого дома № 12 по ул. Меньшикова в г. Нарьян-Маре является ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой».

В соответствии с п.1.1 части 1 Договора Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам в пределах перечня услуг, указанного в Приложении 3, а так же оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность согласно Российского законодательства, а Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном договором.

В соответствии с п.1.3 части 1 Договора цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а так же предоставления коммунальных услуг Собственникам и иным гражданам, проживающим на законных основаниях многоквартирном доме (члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях). Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников и пользователей помещений.

В соответствии с п.1.6 ч. 1 Договора состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление указаны в Приложении 5 к договору.

В соответствии с п. 2.1.1 ч. 2 Договора Управляющая организация обязана осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме с соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственника и иных граждан, проживающих на законных основаниях в многоквартирном доме, в соответствии с целями, указанными в пункте 1.3 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

В соответствии с п. 2.1.2 ч. 2 Договора Управляющая организация обязана оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением 3 к Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.



В соответствии с п. 2.1.3 ч. 2 Договора управляющая организация обязана предоставлять коммунальные услуги Собственникам и иным законным пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни и здоровья потребителей и не приносящие вреда их имуществу, в том числе холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

В соответствии с п. 15 Перечня № 290 к работам, необходимых для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, относятся в том числе и работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.

Пунктом 5.7.1 Правил № 170 определено, что расчетные температуры, кратности и нормы воздухообмена для различных помещений жилых домов должны соответствовать установленным требованиям. Согласно приложений № 2 к СанПиН 2.1.2.2645-10 скорость движения воздуха на кухне от 0,15 до 0,2 м/с.

Вместе с тем, в ходе проверки, в кухне квартиры №12 дома №12 по ул. Меньшикова в г. Нарьян-Маре проведены замеры скорости воздуха в вентиляционной системе, с помощью прибора - Testo 425 (свидетельство о проверке № СП 0936085 - действительно до 07.07.2016) и установлен показатель 0,13 м/с, что не соответствует нормативу 0,15 - 0,2 м/с.

В соответствии с подпунктами «Б, В» пункта 10 Правил 491 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; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии с п.п. «З» п. 10 Правил 491 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 текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

В соответствии с требованиями п.п. 2.6.2, 3.2.16, 4.2.1.1., 4.2.1.12., 4.3.1., 4.6.1.2. правил № 170:

- при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газопроводов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными;

- организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен;

- участки стен, промерзающие или отсыревающие вследствие недостаточной теплозащиты, а также стены с малой теплоустойчивостью в жарких районах необходимо утеплять;

- организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин; исправное состояние перекрытий; звукоизоляцию; устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;

- следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях.

Пункты 3 и 4 Перечня № 290 содержат виды работ выполняемых для надлежащего содержания стен многоквартирных домов и в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов

В ходе инспекционной проверки установлено, что на лестничных площадках размещены крупногабаритные вещи, кровля имеет сквозные повреждения, в квартире №12 на чердачных перекрытиях и стенах в туалете, кухне, жилой комнате и кладовке установлены проявления пятен плесени, в туалете квартиры №12 имеет место продувание наружной стены.

Так же, вина ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» нашла свое подтверждение исследованными в судебном заседании письменными доказательствами:

- протоколом об административном правонарушении № 41 от 22 марта 2016 года, с изложенным фактом административного правонарушения;

- распоряжением государственной инспекции Гостройжилнадзора НАО от 24 февраля 2016 г. № 30 - лк о проведении внеплановой выездной проверки в отношении ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой»;

- заявлениями в Госстройжилнадзор НАО от В.В. Попова в отношении бездействия ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой»;

- договором управления многоквартирным домом № 12 по ул. Меньшикова г. Нарьян-мара от 01.06.2013 г. и приложениями к договору;

- уведомлением о проведении внеплановой выездной проверки юридического лица № 614 от 24 февраля 2016 года;

- приказом государственной инспекции строительного и жилищного надзора НАО от 6 апреля 2015 года № 29 о предоставлении ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и копией лицензии № 1 от 6 апреля 2015 года (реестром лицензий НАО);

- актом проверки № 44-лк Государственной инспекции строительного и жилищного надзора Ненецкого автономного округа от 17 марта 2016 г. в

отношении ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» по ул. Меньшикова д. 12 в г. Нарьян-Маре НАО;

- Уставом Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой», утвержденным решением № 1 от 31 июля 2012 г.

Оценивая приведенные доказательства в совокупности, мировой судья приходит к выводу, что в действиях ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ, как осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Смягчающих вину обстоятельств у ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» мировым судьей не установлено.

Отягчающих вину обстоятельств ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» мировым судьей не установлено.

При назначении наказания мировой судья учитывает характер совершенного правонарушения, наличие обстоятельства, смягчающего наказание и отсутствие отягчающих обстоятельств, финансовое положение юридического лица.

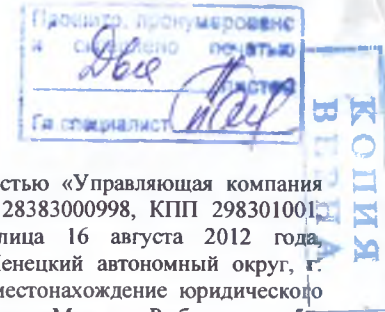
В соответствии с ч.ч. 3.2, 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ, при наличии исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, имущественным и финансовым положением привлекаемого к административной ответственности юридического лица, судья, орган, должностное лицо, рассматривающие дела 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.

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.

Принимая во внимание характер совершенного административного правонарушения, с учетом имущественного и финансового положения юридического лица, с учетом уставных целей, характера деятельности, порядка финансирования, назначение административного наказания в виде административного штрафа в минимальном размере, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, может повлечь избыточное ограничение прав юридического лица и с учетом конкретных обстоятельств дела подлежит снижению ниже низшего предела, предусмотренного санкцией данной статьи, но до размера не менее половины минимального размера.

Руководствуясь статьями 29.7-29.11 КоАП РФ, мировой судья

постановил:



признать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой», ИНН 2983008462, ОГРН 1128383000998, КПП 298301001 дата регистрации в качестве юридического лица 16 августа 2012 года, местонахождение юридического лица: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 59, фактическое местонахождение юридического лица: 166000, Ненецкий автономный округ, г. Нарьян-Мар, ул. Рыбников, д. 59, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ и назначить ему наказание, с применением ч.ч. 3.2, 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ в виде административного штрафа в размере 130 000 (сто тридцать тысяч) рублей, в доход бюджета с зачислением на счет:

КБК 02611690020020000140 Управление Федерального казначейства по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (Государственная инспекция строительного и жилищного надзора Ненецкого автономного округа) ИНН 2983006747, КПП 298301001 счет № 40101810400000010001 в РКЦ г.Нарьян-Мара, БИК 041125000, ОКТМО 11851000.

Разъяснить ООО «Управляющая компания «Нарьян-Марстрой» о том, что в соответствии со ст. 32.2 КоАП РФ административный штраф должен быть уплачен не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных ст. 31.5 КоАП РФ. В соответствии со ст. 31.5 КоАП РФ с учетом материального положения лица, привлеченного к административной ответственности, уплата административного штрафа может быть рассрочена судьей, вынесшим постановление, на срок до трех месяцев.

Копию документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, необходимо направить мировому судье судебного участка № 1 Ненецкого автономного округа по адресу: г. Нарьян-Мар, ул. Ленинг, д. 35-А.

Постановление может быть обжаловано в Нарьян-Марский городской суд в течение 10 суток с момента вручения или получения копии постановления.

Мировой судья



Слонов А.Ф.