

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 ноября 2015 года

ул.Ленина, д.22, г.Уфа

Мировой судья судебного участка № 2 судебного района Ленинский район г.Уфа Республики Башкортостан Валиулина Анфиса Анисовна, рассмотрев дело об административном правонарушении по ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ в отношении должностного лица - директора Общества с ограниченной ответственностью «Трест жилищного хозяйства» (ИНН 0275079453, ОГРН 11202800449196, дата государственной регистрации 13.12.2012, юридический адрес: г.Уфа, ул.Гафури, д.101) Фаткуллина Рифа Раисовича, 12.04.1958 года рождения, уроженца [REDACTED] зарегистрированного и проживающего по адресу: [REDACTED] сведений о привлечении к административной ответственности не имеется,

у с т а н о в и л:

Гр.Фаткуллин Р.Р., являясь директором ООО «Трест жилищного хозяйства» 26.10.2015 в 11 час. 00 мин. по адресу: г.Уфа, ул.Гафури, д.101, в нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу №322/1 по ул.Ахметова в г.Уфе, при проведении внеплановой выездной проверки по факту обращения гр.Данилова В.П., были выявлены нарушения «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Гос.комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170, а именно: - отслоение окрасочного слоя цоколя здания, наличие мха на цоколе жилого дома (нарушение п. 4.2.1.4 ПиН); - отслоение штукатурного слоя по периметру дверного проема возле подъезда №2 (нарушение п. 4.7.5 ПиН); - отслоение и разрушение окрасочного слоя дверных полотен при входе на лестничную клетку входам (нарушение п.4.7.2 ПиН); - отслоение окрасочного слоя металлических столбов, удерживающие козырек при входе в подъезды №1,2,3,4 (нарушение п.4.2.3.1 ПиН); - отслоение местами окрасочного слоя, наличие надписей на лестничной клетке в подъездах №1,2,3,4 (нарушение п. 3.2.8 ПиН); - отсутствие заполнения оконного проема в подъезде № 4 (нарушение п. 4.7.2 ПиН); - неисправность оконного проема (отсутствие фурзтитур на окнах (ручек) (нарушение п. 4.8.14 отдало ПиН); - захламленность помещений (наличие крупногабаритного мусора) (нарушение п. 3.2.16 ПиН); - неисправность полов (углубления в полу от истирания (нарушение п. 4.4.1, 4.4.15 ПиН); - неудовлетворительное санитарное состояние лестничных клеток (наличие пыли, паутины в подъезде №3,4 (нарушение п.3.2.2, 3.2.7 ПиН); - неисправность дверок в электрощитовых (отсутствие смотрового окошка на дверях в электрощитовых) (нарушение п. 2.2.3 Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей (утв. приказом Министерства энергетики РФ от

01.12.15 г.
В. № 2397

13 января 2003 г. № 6); - неисправность осветительных приборов при входе в подъезд (наличие окрасочного слоя на стеклах в плафоне) (нарушение п. 3.2.6 ПиН); - наличие неплотностей в местах вводов инженерных коммуникаций (нарушение п.4.1.11 ПиН); - неисправность оконных отливов (несоответствие длины оконного отлива размерам оконного проема (нарушение п. 4.2.1.8 ПиН); - отсутствие решеток на вентиляционных отверстиях и неисправность вентиляционных решеток (наличие мусора, паутины) (нарушение п. 3.4.3, 3.4.7 ПиН); - захламленность подвального помещения (наличие строительного мусора (кирпичей), остатков труб (нарушение п. 3.4.1 ПиН); - наличие сухих фекальных масс после засорения канализации (нарушение п. 4.1.1, 4.1.15 ПиН).

Представитель директора ООО «Трест жилищного хозяйства» Фаткуллина Р.Р. – Шамсутдинова Г.И., действующая на основании доверенности от 30.07.2015, в суде пояснила, что нарушение имеет место быть, но вину не признают, в связи с тем, не все жители дома оплачивают жилищно-коммунальные услуги, имеется большая задолженность жильцов за содержание, поэтому недостаточно средств на выполнение всех работ, указанных в предписании.

Представитель Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору Гузаирова З.М., действующая на основании доверенности № 3 от 12.01.2015, в суде поддержала протокол, не согласна с доводами представителя Фаткуллина Р.Р., пояснила, что с 1 мая 2015 года управляющая организация имеет право управлять домом при наличии лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 за № 416 утверждены Правила «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами». Управляющие организации обязаны осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а в случае невыполнения отдельных стандартов могут быть привлечена к ответственности. В данном случае Фаткуллин Р.Р. привлекается за нарушение «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170. Такие нарушения как неисправность дверей в электрощитовых, неисправность осветительных приборов, отслоение штукатурки имеют реальную угрозу для жизни и здоровья граждан. Согласно договора управления, управляющая компания должна обеспечивать безопасное проживание граждан в доме. Довод представителя, что если кто-то из жильцов не платит, не означает, что управляющая компания не должна выполнять работу, ведь есть граждане, которые добросовестно оплачивают жилищно-коммунальные услуги. С гражданами кто не платит за жилищно-коммунальные услуги, должны вести претензионную работу. Нарушаются законные права граждан и собственников, проживающих в этом доме.

Выслушав стороны, изучив материалы дела, мировой судья приходит к следующему.

Часть 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ устанавливает административную ответственность за нарушение организациями и индивидуальными

предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

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.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

Установлено, что согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 16.04.2013 б/н по ул. Ахметова, №322/1 управляющей организацией избрано ООО «Трест жилищного хозяйства». Управляющая организация ООО «Трест жилищного хозяйства» имеет лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №002 000205 от 10.04.2015г.

Согласно ч. 2 ст.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 кооператив, 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.

Согласно п.2.1 Договора управления, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме №322/1 и управляющей организацией ООО «ТЖХ». Управляющая организация по решению Собственника в течение согласованного в пункте 9.3 Договора срока за оплату, указанную в разделе 4 Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его помещением(ями) в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на

достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Согласно п. 3.1 Договора управления Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Договором и действующим законодательством. 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении №3 и приложении №4 к Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. В соответствии с п.1, п.2.3 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению) многоквартирными домами. 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 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 и п.п. «д» п. 4 Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" - под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация обязана осуществлять контроль 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, Согласно п.п. «а» п. 2 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность" (далее - Правил) - в состав общего имущества относятся 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, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование). Согласно п. 10 Правил - 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: доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 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. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением ГК РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170, определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или полномочными управляющими организациями, занятыми обслуживанием жилищного фонда.

В соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290): п.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами; проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; исключая их потопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей; п.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств,

гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами неисправности водоотводящих устройств; - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; п.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; п.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений; п. 12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; п. 13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме и выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведением восстановительных работ.

Выявленные факты, свидетельствуют о наличии события административного правонарушения.

Доказательств того, что директор Общества с ограниченной ответственностью «Грест жилищного хозяйства» Фаткуллин Р.Р. не имел

возможности выполнить соблюдение правил и норм надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, суду не представлено.

Вина директора Общества с ограниченной ответственностью «Трест жилищного хозяйства» Фаткуллина Р.Р. в совершении административного правонарушения подтверждается протоколом об административном правонарушении №15-8814-260-001 от 26.10.2015 (л.д.3-5); электронным обращением Данилова В.П. (л.д.7); распоряжением Государственного комитета Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору от 07.10.2015 № 8814 «О проведении внеплановой выездной проверки в отношении общества с ограниченной ответственностью «Трест жилищного хозяйства» (л.д.8); уведомлением о проведении проверки от 08.10.2015 №3723 (л.д.9); актом проверки №15-8814-260-001 от 23.10.2015 (л.д.10-12); предписанием №ЦО-15-260-049 от 23.10.2015 (л.д.16-19); выпиской из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Трест жилищного хозяйства» (л.д.13-14); фотоматериалами (л.д.30-39), оцененными в соответствии с требованиями ст. 26.11 КоАП РФ, а также с позиции соблюдения требований закона при их получении (ч. 3 ст. 26.2 КоАП РФ). Достоверность и допустимость перечисленных доказательств сомнений не вызывает.

На основании вышеизложенного в действиях директора Общества с ограниченной ответственностью «Трест жилищного хозяйства» Фаткуллина Р.Р. содержится состав административного правонарушения, предусмотренный ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ, т.е. нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

При назначении наказания учитывается характер совершенного правонарушения. Обстоятельств, смягчающих и отягчающих ответственность, мировым судьей не установлено.

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

п о с т а н о в и л:

Директора Общества с ограниченной ответственностью «Трест жилищного хозяйства» Фаткуллина Рифа Раисовича признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.7.23.3 Кодекса РФ «Об административных правонарушениях» и подвергнуть административному наказанию в виде штрафа в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) рублей.

Реквизиты для оплаты штрафа:

Наименование платежа - административный штраф
получатель УФК по РБ (Государственный комитет РБ по жилищному
и строительному надзору), ИНН 0278218377, БИК 048073001,
КПП 027801001, ОКТМО 80701000,
р/с 4010181010000001001 в банк отделения –НБ РБ.

КБК 81711690040040000140,
протокол №15-8814-260-001 от 26.10.2015

Постановление может быть обжаловано в Ленинский районный суд г.Уфы Республики Башкортостан в течение 10 суток со дня его получения.

Мировой судья:



А.А.Валиулина

Квитанцию об оплате штрафа необходимо предоставить в судебный участок по адресу: г.Уфа, ул.Ленина, д.22, каб.9, тел.факс.273-34-00.

В соответствии с ч.1 ст.20.25 КоАП РФ неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный ст.32.2 КоАП РФ, т.е. в течение 60 дней с момента вступления постановления в законную силу влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей.