

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

16 мая 2019 года

г. Мыски

И.о. мирового судьи судебного участка №1 Мысковского городского судебного района
мировой судья судебного участка № 2 Мысковского городского судебного района
Килина О.А.

рассмотрев материалы об административном правонарушении по ч.2 ст. 14.1.3 Кодекса РФ об АП в отношении: генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр» Пирогова Андрея Викторовича, 21.06.1969 года рождения, уроженца с. Ново-Троицк, Солтонского района, Алтайского края, зарегистрированного по адресу: Кемеровская область, г. Мыски ,ул.Комарова, 38-6, инвалида 3 группы, имеющего на иждивении одного несовершеннолетнего ребенка,

У с т а н о в и л :

Согласно протоколу об административном правонарушении №793-17/200 от 27.02.2017 года, составленному начальником отдела инспектирования Государственной жилищной инспекции Кемеровской области Угрюмовой Н.П., Пирогов А.В., являясь генеральным директором Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр» осуществил предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, при следующих обстоятельствах:

20.02.2019 г. в 09-00 часов при проведении инспекционной проверки дома №17 по ул. Вахрушева, должностным лицом ГЖИ КО выявлены нарушения по эксплуатации жилого дома, обслуживаемого ООО «УК «Центр», а именно, п. 2 Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее по тексту ПиН), утв. Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно - коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения утверждённых постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, перечень которых содержится в акте проверки технического состояния жилого дома от 20.02.2019 г., а именно - нарушения по содержанию общего имущества жилого дома; 4.3.1. Неисправное состояние перекрытия в кв. № 10; 4.3.1. Нарушены теплотехнические свойства чердачного перекрытия; 4.6.1.1 Конденсатообразование и переохлаждение чердачного перекрытия; намачивание стены талыми водами с чердака; п. 2.1.1. Отсутствуют осмотры жилых зданий в установленные сроки. Таким образом, должностным лицом, ответственным за деятельность ООО «УК Центр» нарушены п.п.4.3.1.; 4.6.1.1, согласно которых, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить безопасность жильцам дома от разрушения деревянных конструкций перекрытий; нарушены п.п. 4.6.1.1., 4.6.4.25. согласно которых, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить вентиляцию, своевременный ремонт и утепление чердачного перекрытия; нарушены п. 2.1.1. согласно которого, организация по обслуживанию жилищного фонда должна

обеспечить своевременные осмотры многоквартирных домов для своевременного предотвращения нарушений ПИН. Работы по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов, взимание платы за жилищные и коммунальные услуги осуществляет ООО «УК «Центр», а контроль за их исполнением – генеральный директор данной организации, на основании договора управления многоквартирным домом заключенного в соответствии со ст. 162 ЖК РФ. У ООО «УК «Центр» возникли обязательства по соблюдению п. 2 Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и п.п. 1.1, 1.2 ст. 161 ЖК РФ, как у исполнителя, принявшего на себя обязательства по управлению многоквартирными домами. В этой связи, генеральный директор ООО «УК «Центр» надлежащим образом не исполнил своих обязанностей, а именно, не организовал и не проконтролировал надлежащее исполнение Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами согласно Постановлению Правительства №416 от 15.05.2013г., выполнение обязательств п. 2 договора управления, допустил нарушения правил содержания жилых дома в т. ч., в части организации работ и контроля за их исполнением по содержанию жилого дома по адресу: ул. Вахрушева, 17 в г. Мыски. Не обеспечил соблюдение нормативных требований п.п. 4.6.1.1.; 4.3., ;2.1.1.; 4.6.1.25. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», п. 4,7,11 «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», п. 2 Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", п. 1, 1.2 ст. 161 ЖК РФ.

В судебном заседании генеральный директор ООО «УК «Центр» Пирогов А.В. вину в совершении административного правонарушения не признал, пояснив, что ответственной за выявленные нарушения является подрадная организация, с которой у него заключен договор обслуживания крыши и при этом гарантийные обязательства по обслуживанию указанной крыши не истекли. В связи с чем, у него как у должностного лица, отсутствуют правовые основания по проведению капитального ремонту кровли, но им предприняты все меры, для скорейшей организации проведения соответствующего ремонта. Отсутствие его вины подтверждено представленной совокупностью доказательств по делу.

Защитник генерального директора ООО «УК «Центр» Пирогова А.В. – Гилева О.С., действующая на основании доверенности, просит производство по делу прекратить в связи с отсутствием состава административного правонарушения, поскольку субъект ответственности в данном случае ненадлежащий.

В судебном заседании в качестве свидетеля была допрошена Угрюмова Н.П., начальник отдела инспекторивая Государственной жилищной инспекции Кемеровской области, которая показала суду, что ею составлен протокол об административном правонарушении, в котором допущена описка при указании года его составления вместо «2019 г.» указа «2017 г.». Считает должностное лицо Пирогова А.в. надлежащим субъектом административной ответственности, поскольку в силу договора управления многоквартирным домом он является ответственным за содержание и эксплуатацию данного жилого дома.

Согласно 4.1 ст. 8 Федерального закона от 04.05.2011 года "О лицензировании отдельных видов деятельности" лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

Согласно ст. 12 Федерального закона от 04.05.2011 года «О лицензировании отдельных видов деятельности» одним из видов деятельности, на которую требуется лицензия, является предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами.

В соответствии со ст. 192 Жилищного Кодекса 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.

В соответствии с п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 года N1110, лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с 4.1 ст. 8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", являются: соблюдение требований, предусмотренных ч.2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ; исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ; соблюдение требований, предусмотренных 4.1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ.

В силу ч. 2.3 ст.161 Жилищного кодекса 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 РФ 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 РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии с ч.2 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с 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 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 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 силу ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. Обязанность содержать многоквартирные дома в надлежащем состоянии предусматривается в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года N491.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года 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", установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (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; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Пунктом 11 содержание общего имущества включает в себя осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

Согласно пп.11(1) вышеуказанных Правил ~~минимальный перечень~~ услуг и работ, необходимых для обеспечения ~~надлежащего содержания~~ общего имущества в многоквартирном доме, и ~~Правила оказания услуг и выполнения работ~~, необходимые для обеспечения ~~надлежащего содержания~~ общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством РФ.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения ~~надлежащего~~ содержания общего имущества в многоквартирном доме, в порядке их оказания и выполнения" установлен минимальный Перечень услуг и работ, ~~необходимых~~ для обеспечения ~~надлежащего содержания~~ общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с п.24 которого в ~~данный перечень включены работы~~ по содержанию земельного участка, на котором расположен ~~многоквартирный дом~~, с элементами

озеленения и благоустройства, иными объектами, ~~предназначенными для~~ обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория). В холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеснегавшего снега с придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности ~~свыше 5 см~~; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подвеса) такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Согласно п.42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года N 491, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Из материалов дела следует, что по результатам голосования по выбору способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: ул. Вахрушева, д. 17, г. Мыски, был выбран способ управления - управление управляющей организацией. В качестве управляющей организации было выбрано общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр» (Протокол от 10.03.2014 г.). С собственниками помещений данного многоквартирного дома заключен договор управления многоквартирным домом от 01.01.2014 г. в соответствии с условиями указанного договора управляющая компания в течение действия договора за плату обязуется: оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при наличии денежных средств на лицевом счете дома; представлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся, на законных основаниях этими помещениями, лицам, по холодному водоснабжению; горячему водоснабжению; водоотведению; электроснабжению; отоплению; осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, в пределах суммы средств, собранных собственниками многоквартирного дома (л.д. 53-61; 62-69; 73-75).

Из положений данного договора следует, а также признается сторонами договора, что управляющая компания осуществляет текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, что соответствует перечню плановых работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, куда входит только обслуживаемое многоквартирное дома, где не поименован капитальный ремонт. Капитальный ремонт общего имущества регулируется отдельным договором.

14 апреля 2016 года инициатором и собственником кв. 4, д. 17, ул. Вахрушева, гор. Мыски Волокитиной Н.В. было проведено общее собрание, на котором собственники многоквартирного дома №17, ул. Вахрушева рассмотрели предложения регионального оператора - НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области» о проведении капитального ремонта общего имущества. Приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества, а именно определили перечень работ, утвердили сроки проведения капитального ремонта, утвердили источник финансирования данных работ. Определили лицо, которое от имени всех собственников помещений многоквартирного дома уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе с правом подписи соответствующих актов.

На основании принятого собственниками решения от 14.04.2016 года в многоквартирном доме по адресу: Кемеровская область, гор. Мыски, ул. Вахрушева, д. 17 был проведен капитальный ремонт кровли. Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области» был заключен договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Кемеровской области № 04-17/95.КР.16 от 01.09.2016 года с ООО «Текстиль-Регион», которое, в свою очередь, гарантировало обеспечение обязательств по устранению выявленных дефектов (л.д. 76-92)..

Причиной затопления квартиры № 10, д. 17, ул. Вахрушева, гор. Мыски является течь кровли. Факты затопления зафиксированы в актах, составленных управляющей организацией, МКУ «УЖКХ» (л.д. 93-95).

В силу п.6 ст.182 ЖК РФ региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

О некачественном капитальном ремонте кровли, проведенном в летний период 2017г. по адресу: г. Мыски, ул. Вахрушева, д. 17, поступали жалобы в Администрацию Мысковского городского округа. Администрация просила регионального оператора провести осмотр кровли с составлением актов и устранить причины протекания кровли. В свою очередь, управляющая организация направляла в адрес регионального оператора претензию исх. № 674 от 28.04.2018 года с требованием в кратчайшие сроки организовать комиссию по выявлению дефектов проведения капитального ремонта и устранить выявленные нарушения, а так же решить вопрос о компенсации ущерба, причиненного собственникам. Ответ № 2304 от 04.06.2018 года на вышеуказанную претензию был получен 19.06.2018 года, 13.08.2018 года вх. № 219 был получен ответ № 2815 от 03.07.2018 года, в которых говорится, что устранение дефектов будет осуществлять подрядная организация ООО «Текстиль Регион» в рамках гарантийных обязательств, стоит отметить, что данные дефекты не устранены по настоящее время (л.д. 96; 98-99,100).

Также судом устаовлено, что в производстве Мысковского городского суда, по вышеуказанному многоквартирному дому, находится гражданское дело по факт

затопления квартиры с кровли крыши. Ранее составленными актами о затоплении не была установлена причина затопления, поэтому в рамках гражданского дела была назначена судебная экспертиза и на разрешение экспертов был поставлен вопрос о причине затопления в квартире по адресу г. Мыски, ул. Вахрушева, д. 17, кв. 10. Согласно выводам экспертного заключения вина управляющей организации и генерального директора Пирогова А.В. исключена.

С учетом изложенного, ировой судья приходит к выводу, что генеральный директор ООО «УК «Центр» Пирогов А.В. не является надлежащим субъектом вменяемого административно-правонарушения. По требованию управляющей организации подрядная организация ООО «Текстиль Регион» в рамках гарантийных обязательств обязана устранить недостатки, которые входят, как установлено судом в рамки капитального ремонта. Более того, у должностного лица отсутствуют правовые основания по вмешательству в осуществление корректировок в имущество, на которое распространяет свое действие гарантийные обязательства. С учетом изложенного вину Пирогова А.В. в совершении вмененного правонарушения нельзя считать установленной.

Согласно ч. 4 ст. 1.5 КоАП РФ неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к административной ответственности, толкуются в пользу этого лица.

С учетом изложенного, у Государственной жилищной инспекции Кемеровской области отсутствовали основания для привлечения указанного должностного лица к административной ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в связи с недоказанностью события правонарушения и вины должностного лица в его совершении, отсутствие которой подтверждается совокупностью исследованных судом обстоятельств. Между тем, судом установлен недостаток в составленном протоколе об административном правонарушении при указании года его составления и в судебном заседании допрошенное должностное лицо, составившее протокол об административном правонарушении Унрюмова Н.П. указала, что ею допущена описка.

Исходя из изложенного, руководствуясь ст.ст. 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса РФ об административных правонарушениях, мировой судья,


ПОСТАНОВИЛ:

Производство по делу об административном правонарушении, возбужденному в отношении генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Центр» Пирогова Андрея Викторовича по ч.2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях прекратить на основании п. 2 ч. 1 ст. 24.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Постановление может быть обжаловано в Мысковский городской суд лицом, подвергнутым административному наказанию, должностным лицом, составившим протокол - в течение 10 дней со дня вручения ему копии настоящего постановления.

л
д
к
в
п.

Мировой судья



О.А. Килина