



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Дерендяева, 23, г. Киров обл., 610020
Тел: (8332) 27-27-44

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 568
по делу об административном правонарушении

20.05.2021

г. Киров

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции Кировской области (далее – ГЖИ Кировской области, инспекция) Секретарев Д.С., руководствуясь статьями 23.55, 29.9, 29.10. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), рассмотрев дело об административном правонарушении, возбужденное по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ протоколом от 06.04.2021 № 59/578/21 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Базис 1» (далее – ООО «Базис 1», общество, УК, лицензиат), ИНН 4313008661 ОГРН 1094313001760, юридический адрес: 612601 Кировская область, Котельничский район, город Котельнич, улица Октябрьская дом 102, помещение 5, дата государственной регистрации: 21.04.2009, лицензия от 20.11.2018 № 000256 выдана на основании приказа ГЖИ Кировской области от 22.04.2015 № 1493/15,

УСТАНОВИЛ:

На основании приказа заместителя начальника государственной жилищной инспекции Кировской области от 10.03.2021 № 578/2021 в отношении ООО «Базис 1» проведена внеплановая выездная проверка, с целью проверки информации, указанной в обращении граждан, проживающих по адресу: Кировская область, г. Котельнич, ул. Советская, д. 20 (далее – МКД), содержащем информацию о фактах нарушения лицензиатом лицензионных требований, связанных с исполнением обязанностей по договору управления многоквартирным домом выразившихся в части ненадлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома.

В ходе визуального осмотра с выходом на место 24.03.2021 с 10 час. 00 мин. до 10 час. 15 мин. выявлены следующие факты нарушения обязательных требований к содержанию общего имущества МКД, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Правила № 290):

При визуальном осмотре квартир №№ 7, 9 установлено:

- протечки с кровли на балконе, намокание стен, имеются мокрые следы и наполненные емкости с водой (фото №№ 2, 5, 7, 8).

При визуальном осмотре кровли установлено:

- наличие снежных свесов и наледи на кровле МКД и на выступающих конструкциях балконов (фото №№ 1, 4, 6).

На момент окончания проверки управляющей организацией представлены документы, подтверждающие выполнение работ по очистке кровли МКД от снега и наледи (акт выполненных работ от 25.03.2021 и фотоматериалы).

Не выполнены требования пункта 7 Правил № 290, пункта 4.6.1.23 Правил № 170, а именно: удаление наледей и сосулек - по мере необходимости. Очистка снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков; пункта 4.6.1.1 Правил № 170, а именно: организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли, защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1.1 статьи 161 ЖК РФ 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; 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.

Согласно пункту 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416) под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктам «а», «б», «г», «д» пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 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:

- 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;
- 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 силу пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение о лицензировании), лицензионными требованиями к организациям, осуществляющим предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, в том числе являются:

- а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ;
- б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

В силу части 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 частью 2 статьи 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 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 или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Требования, предусмотренные ЖК РФ, являются лицензионными, их соблюдение представляет собой обязанность управляющих организаций при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Протоколом от 06.04.2021 № 59/578/21 (далее – протокол) в отношении ООО «Базис 1» возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Извещением от 25.03.2021 № 6825-64-1-12/Р-1812 ООО «Базис 1» было надлежаще извещено о времени и месте составления протокола по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ. Данное извещение получено ООО «Базис 1» 30.03.2021, что подтверждается отчетом с официального сайта «Почта России» об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 61099257336155. В назначенное время законный представитель ООО «Базис 1» для участия в составлении протокола об административном правонарушении не явился, протокол составлен без его участия и направлен почтой. ООО «Базис 1» направлено письмо от 06.04.2021 № 346 о составлении протокола без участия представителя.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 29.7 КоАП РФ установлено, что ООО «Базис 1» было надлежаще извещено о времени и месте рассмотрения дела об

административном правонарушении. Определением от 15.04.2021 назначено рассмотрение дела об административном правонарушении на 20.05.2021. Данное определение с сопроводительным письмом получено ООО «Базис 1» 27.04.2021, что подтверждается отчетом с официального сайта «Почта России» об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 61099258298506.

На рассмотрение дела об административном правонарушении явился представитель ООО «Базис 1» по доверенности от 20.05.2021 Валова М.А., которая предоставила ходатайство от 20.05.2021.

На момент окончания проверки управляющей организацией представлены документы, подтверждающие выполнение работ по очистке кровли МКД от снега и наледи (акт выполненных работ от 25.03.2021 и фотоматериалы).

Рассмотрев материалы дела, считаю, что выявленные и зафиксированные нарушения подтверждают событие административного правонарушения и свидетельствуют о виновности ООО «Базис 1».

Согласно части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, установлена ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Вместе с тем характер указанных нарушений свидетельствует о неисполнении ООО «Базис 1» своих обязанностей по содержанию общего имущества МКД.

Объектом правонарушения являются общественные отношения в области лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Объективной стороной правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, является осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, в частности, при нарушении условий договора управления, заключенного между собственниками помещений дома и управляющей организацией.

Субъектом указанного правонарушения является управляющая организация.

Субъективная сторона правонарушения характеризуется умыслом или неосторожностью.

Исходя из целей (часть 1 статьи 161 ЖК РФ) и предмета (часть 2 статьи 162 ЖК РФ) договора управления, с учетом требований к надлежащему содержанию общего имущества, управляющая организация обязана осуществлять все мероприятия, описанные в законах и подзаконных нормативных актах, обеспечивающие выполнение указанных требований. Относительно подзаконных актов, которые устанавливают перечень мероприятий, порядок их выполнения, а также параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома должны отвечать строительные конструкции этого дома, следует руководствоваться Правилами № 491, Правилами № 416, Правилами № 290, Правилами № 170.

В силу части 2 статьи 2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Таким образом, в действиях (бездействии) управляющей организации установлен состав административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, то есть осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Вина ООО «Базис 1» подтверждается материалами дела. Установленные по делу обстоятельства свидетельствуют о неисполнении обязательных требований

законодательства.

На момент привлечения к административной ответственности срок давности, установленный статьей 4.5 КоАП РФ, не истек.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности, учитывая характер и степень общественной опасности совершенного правонарушения, принимая во внимание конкретные обстоятельства совершения правонарушения, отсутствие общественно-опасных последствий правонарушения, в рассматриваемом случае при формальном наличии всех признаков состава вмененного правонарушения, оно не содержит существенной угрозы охраняемым общественным отношениям, не причинило существенного вреда интересам общества и государства, т.о. есть основания для квалификации данного правонарушения в качестве малозначительного.

Применение меры ответственности в виде наложения административного штрафа в размере от 250 000 до 300 000 рублей не будет соответствовать принципу соразмерности и справедливости наказания, характеру, обстоятельствам и последствиям совершенного правонарушения и не обеспечивает достижения таких целей наказания как предупреждение совершения правонарушений и воспитание добросовестного отношения к исполнению своих обязанностей.

Вынесением постановления о возбуждении производства по делу об административном правонарушении, рассмотрением административных материалов достигнута предупредительная цель административного производства, установленная статьей 3.1 КоАП РФ: применение в данном случае меры административного наказания в виде штрафа в размере от 250 000 до 300 000 рублей будет носить неоправданно карательный характер, не соответствующий тяжести правонарушения и степени вины лица, привлеченного к ответственности.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 2.9, 4.1, 4.2, 14.1.3, 23.55, 29.9 КоАП РФ.

ПОСТАНОВИЛ:

признать общество с ограниченной ответственностью «Базис 1» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Считать данное правонарушение малозначительным и применить статью 2.9 КоАП РФ.

На основании пункта 2 части 1 статьи 29.9 КоАП РФ об административных правонарушениях прекратить производство по делу, объявив устное замечание.

Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику инспекции или в суд. Жалоба может быть подана в течение 10-ти суток со дня вручения или получения копии постановления.

Заместитель начальника инспекции



Д.С. Секретарев

Постановление выслано почтой.

Постановление вступило в законную силу: « ____ » ____ 20 ____ г.

Постановление исполнено: « ____ » ____ 20 ____ г.