СЛУЖБА
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

660049 г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, 33, оф. 701 тел.ф. 212-46-31

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 257-ж/21
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

г. Лесосибирск

25 марта 2021 года

Временно замещающая должность заместителя руководителя службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) Шарашкина Елена Викторовна, рассмотрев протокол и другие материалы дела об административном правонарушении **№ 257-ж/21** в отношении **юридического лица – Общества с ограниченной ответственностью «Домовой комитет» (далее - ООО «Домком»)**, по ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ,

УСТАНОВИЛ:

В период с «02» марта 2021 года в 10 час. 00 мин. по « 02» марта 2021 года 10 час. 30 мин. и с «04» марта 2021 года в 15 час. 10 мин. по « 04» марта 2021 года 15 час. 40 мин., на основании приказа заместителя руководителя службы от 20.02.2021 № 201 – ж, в отношении юридического лица ООО «Домком» проведена внеплановая выездная проверка, в целях осуществления государственного лицензионного контроля за соблюдением лицензионных (обязательных) требований, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ), к деятельности юридического лица, осуществляющего управление общим имуществом в многоквартирном доме расположенном по адресу: Красноярский край, г. Лесосибирск, ул. 60 лет ВЛКСМ, д. 9 «А» (далее – МКД).

По результатам проверки, в отношении юридического лица – ООО «Домком» был составлен протокол об административном правонарушении от 16.03.2021 № 257-ж/21 предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ.

Согласно п. 1 ст. 29.1 КоАП РФ при подготовке к рассмотрению дела об административном правонарушении выясняется вопрос отношения к компетенции органа рассмотрения дела об административном правонарушении.

В силу ст. 23.55 КоАП РФ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных, в том числе ст. 14.1.3. КоАП РФ.

В соответствии с пунктом 1.1 Положения о службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, утвержденного Постановлением Правительства Красноярского края от 03.04.2012 №143-п, служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края является органом исполнительной власти Красноярского края, осуществляющим региональный государственный строительный надзор, региональный государственный жилищный надзор и государственный контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Следовательно, должностное лицо службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, рассматривающее дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и выносящее постановление по делу об административном правонарушении, действует в пределах своих полномочий.

Согласно перечню должностных лиц службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях, утвержденному Приказом службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края от 11 сентября 2009 года N 182-п, протоколы по ст. 14.1.3 КоАП РФ вправе составлять, в том числе государственные инспекторы отделов.

Согласно требованиям ч. 2 ст. 25.1 КоАП РФ, дело об административном правонарушении рассматривается с участием лица, в отношении которого ведется производство об административном правонарушении. В отсутствии указанного лица, дело может быть рассмотрено лишь в случаях, если имеются данные о надлежащем его извещении, и если от лица не поступило ходатайство об отложении рассмотрения дела либо если такое ходатайство оставлено без удовлетворения.

Дело рассматривалось 25.03.2021 года, в присутствии генерального директора ООО «Домком» Данилова С.В.

Материалов для рассмотрения дела по существу достаточно, отводов не поступило.

В нарушение части 2.3 статьи 161 ЖК РФ, пп. «а» п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 на момент проверки при визуальном осмотре общего имущества собственников МКД установлено, что:

В нарушение п. 3.2.1., п. 4.8.14. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170) не проводятся мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках МКД. Температура воздуха на лестничных клетках менее +16°С. Фото № 9, 20, 35, 45. Измерение температуры проводилось средством измерения Testo-410-2 рег. №38732-08 (свидетельство о поверке № КРУ20-041-00098423).

В нарушение п. 3.2.3., п. 4.7.1., п. 4.7.2., п. 4.7.3., п. 4.7.4., п. 4.8.12. Правил № 170 не обеспечено исправное состояние окон, дверей, не обеспечено нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей, не обеспечено периодической очистки светопрозрачных заполнений. Имеются неисправности заполнений оконных и дверных проемов, имеются неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие уплотняющих прокладок; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен. Окна и двери лестничных клеток не имеют не плотно пригнанные притворы, уплотняющие прокладки отсутствуют. Окрасочный слой оконных переплетов и дверных полотен потрескался и отслаивается. Детали входных дверей (петли, ручки, нашивные листы, рейки у стекол) загрязнены. Фото № 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40, 42.

В нарушение п. 4.8.1. Правил № 170 имеется неисправное состояние лестниц (2 подъезд, первый лестничный марш) Фото № 1 сквозное отверстие, фото 36 сквозное отверстие и ступени имеют сколы.

В нарушение п. 3.2.3., п. 4.8.14. Правил № 170 не обеспечено исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на

лестничных клетках, не обеспечен нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках МКД. Имеется не исправное остекление; фурнитура на окнах и дверях местами неисправна, или отсутствует. Фото № 9, 10, 12, 20, 25, 26, 34, 35, 36, 37, 41, 45.

Согласно технического паспорта на МКД от 06.10.1988 подвал отсутствует, площадь имеющегося свободного пространства, находящееся под МКД между основанием нижнего этажа и поверхностью почвы, называемое подполье технического назначения, не определена и не внесена в технический паспорт. В техническом подполье проходят инженерные системы, (водоснабжение, канализация, электрические кабеля, теплоснабжение).

В нарушение п. 3.4.1., п. 4.1.1. Правил № 170 не обеспечен температурно-влажностный режим помещения технического подполья, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций. Фото № 1, 4, 5, 6, 7, 46, 49, 53, 57, 58, 59, 60 зафиксированы на поверхностях конденсат, увлажнение. Имеются влажные места насыпного грунта, лестничного марша со стороны подвального помещения в подъезде № 2 МКД и стен цокольной части МКД В нарушение п. 3.4.4. Правил № 170 в случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени не устранены источники увлажнения воздуха.

В нарушение п. 4.2.1.13. Правил № 170 увлажнение нижних частей стен грунтовой влагой не устраняется путем восстановления горизонтальной гидроизоляции с использованием рулонных материалов и мастик. Не произведена сушка стен до нормативной влажности (5%) путем усиленной естественной вентиляции при одновременном дополнительном отоплении с помощью переносного отопительного оборудования. Стены, промерзающие или конденсирующие вследствие повышенной их теплопроводности, не утеплены.

В нарушение п. 4.1.9. Правил № 170 не обеспечено исправной, достаточной теплоизоляции внутренних трубопроводов, стояков. Фото № 50, 51, 54,55, 56. Имеются протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, и не герметичность стыковых соединений в системах канализации.

В нарушение п. 4.1.14., п. 4.7.3. Правил № 170 входные двери в техподполье не утеплены, не уплотнены и не обиты с двух сторон кровельной сталью. Фото № 4, 8. Имеются щели между стеной и дверной коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги. Фото № 5, 6, 7.

В нарушение п. 4.2.1.11. Правил № 170 отметы водосточных труб не установлены на 20-40 см выше уровня тротуара. Фото № 33.

В нарушение п. 4.10.2.1. Правил № 170 в процессе эксплуатации МКД не осуществляются мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.).

В нарушение п. 3.7.18. Правил № 170 урны не очищены, полностью находятся под снежным покровом. Фото № 31, 32.

В нарушение п. 5.6.2 Правил № 170 п.5.6.2. не обеспечена эксплуатация: внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей. Имеются неисправности, скрутки проводов, отсутствует крепление, защитные элементы. Фото № 2, 3, 5, 6, 17, 21, 47, 48, 52.

В нарушение пункта 20 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 не осуществлены техническое обслуживание и ремонт встроенных групповых щитков, являющихся элементами внутридомовых электросетей, и имеющих смещение (отклонение) из ниши. Фото № 21, 43.

По требованию Службы, ООО «Домком» предоставлены заверенные платежные документы собственникам жилых помещений МКД за январь 2021 года. В ходе проведенного анализа платежных документов установлено, что ООО «Домком» в платежных документах производит начисление размера платы за содержание жилого помещения в размере 31,85 руб. за 1 метр квадратный в месяц.

Собственники помещений МКД в определенном законом порядке реализовали право на определение платы за содержание и ремонт жилого помещения. Решение общего собрания собственников помещений в МКД, которым утверждена плата за содержание жилого помещения, не признано недействительным в судебном порядке.

В нарушение части 10.1 статьи 161 ЖК РФ ООО «Домком» не обеспечено свободного доступа к информации о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме посредством ее размещения в государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства.

Федеральным законом о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства от 21.07.2014 № 209-ФЗ определен официальный адрес государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства для размещения информации о жилищном фонде www.dom.gosuslugi.ru (далее – система ГИС ЖКХ).

Протокол от 28.12.2020 № 2, которым, утверждено решение общего собрания собственников помещений в МКД, не размещен в системе ГИС ЖКХ управляющей компанией ООО «Домком» в соответствии с пунктом 19.3 раздела 10 Состава, сроков и периодичности размещения информации, утвержденного совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29.02.2016 №74/114/пр.

Сведения о представлении инициаторами собрания в управляющую организацию, информации о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подтверждаются направленным письмом в адрес ООО «Домком» вх.№7 от 11.01.2021 с приложением данного протокола.

Согласно протоколу решения общего собрания собственников жилых помещений МКД от 28.12.2020 № 2 тариф утвержден в размере 2,80 руб. за 1 метр квадратный в месяц за услуги и работы по управлению МКД, в размере 17,00 руб. за 1 метр квадратный в месяц за содержание общего имущества в МКД, в размере 10,50 руб. за 1 метр квадратный в месяц за текущий ремонт общего имущества в МКД. Вместе с тем, в Вашем обращении представлены платежные документы за январь 2021 года, в которых начисление платы за содержание жилого помещения осуществляется ООО «Домком» исходя из тарифа в размере 22,13 руб. за 1 метр квадратный в месяц.

Решение о применении тарифов в размере 31,85 руб. за 1 метр квадратный в месяц и 22,13 руб. за 1 метр квадратный в месяц принято управляющей компании ООО «Домком» в одностороннем порядке, что является нарушением требований части 7 статьи 156 ЖК РФ.

Возможность установления размера платы в соответствии с тарифными ставками нормативно-правовых актов органов местного самоуправления, исходя из положений ч. 7 ст. 156 и ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, может иметь место только при отсутствии соответствующего решения собственников жилых помещений многоквартирного дома об установлении размера платы.

Часть 7 статьи 156, части 2.3 и 10.1 статьи 161 ЖК РФ относятся к перечню лицензионных требований, установленных частью 1 статьи 193 ЖК РФ, подпунктами «а»,

«б» пункта 3 Положения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110.

Согласно ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), в состав общего имущества включаются, крыши, ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с ч. 1 ст.192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно реестру лицензий Красноярского края, управление МКД с 22.04.2015 осуществляет ООО «Домком».

Частью 2 статьи 162 ЖК РФ определено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) 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.

Согласно ч. 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.

Пунктом 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, к лицензионным требованиями к лицензиату помимо требований, предусмотренных пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 ЖК РФ, отнесены следующие требования:

а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

Таким образом, нарушением лицензионных требования является, в том числе, и нарушение требований нормативных правовых актов, устанавливающих требования к выполнению управляющей организаций договора на управление многоквартирными домами.

В соответствии с пп. «а», «б», «в», «г» п. 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: 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 расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Согласно пп. «г» п. 11 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 уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Виновным в совершенном правонарушении является юридическое лицо – ООО «Домком», которое не предприняло мер, способствующих соблюдению нормы, за нарушение которой КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

Частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусмотрено что, осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13.19.2 настоящего Кодекса, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Объективной стороной административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ заключается в нарушении лицензионных требований.

Объектом правонарушения является жилой фонд, его сохранность, непосредственным предметом посягательства – установленные правила.

Субъектом данного правонарушения является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с частью 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 настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Вина юридического лица подтверждается актом внеплановой проверки от 04.03.2021 № 201–ж, другими материалами дела.

ООО «Домком» заключив договор договора управления с собственниками многоквартирного дома, в силу ст. 161 Жилищного кодекса РФ, приняло на себя обязательство обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доказательств того, что ООО «Домком» были приняты все необходимые, зависящие от него меры для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП РФ предусмотрена административная ответственность, в Службу не представлено.

В силу части 1 статьи 3.1 КоАП РФ административное наказание применяется в целях предупреждения совершения правонарушителем новых правонарушений.

Согласно ч. 2 ст. 3.4 КоАП РФ предупреждение устанавливается за впервые совершенные административные правонарушения при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба.

Частью 1 статьи 4.1 КоАП РФ предусмотрено, что административное наказание за совершение административного правонарушения назначается в пределах, установленных законом, предусматривающим ответственность за данное административное правонарушение, в соответствии с КоАП РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 4.1 КоАП РФ, при назначении административного наказания должны учитываться смягчающие и отягчающие административную ответственность обстоятельства.

Согласно ч.1 ст.4.1.1 КоАП РФ являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам, а также их работникам за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 3.4 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

Несмотря на то, что в действиях юридического лица – ООО «Домком» содержатся признаки состава административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, административный орган, оценив характер совершенного правонарушения и роль правонарушителя, степень его общественной опасности, приняв во внимание отсутствие причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, отсутствие имущественного ущерба, пришел к выводу о том, что допущенное правонарушение не повлекло негативных последствий, ООО «Домком» в течении года не привлекалось к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, общество является субъектом микропредприятия, в связи с чем, принято решение назначить наказание в виде предупреждения.

Данный вид наказания соответствует конституционно закрепленному принципу справедливости наказания и, в рассматриваемом случае, обеспечивает реализацию превентивной цели наказания, заключающейся в предупреждении совершения новых правонарушений.

На основании изложенного и руководствуясь ч. 1 ст. 4.1., ст. 29.9, 29.10 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать юридическое лицо – ООО «Домком» (ИНН 2454017707, ОГРН 1072454000574) виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, и назначить ему наказание в виде предупреждения.

Настоящее постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано лицами, указанными в ст. ст. 25.1 - 25.5 КоАП России, соответственно:

физическими и должностными лицами: в вышестоящий орган, либо в суд;

юридическими лицами или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица: в арбитражный суд.

Жалоба на постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

По истечении этого срока необжалованное и неопротестованное постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу и обращается к исполнению.

Временно замещающая должность заместителя руководителя службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края

_____ (подпись)

Е.В. Шарашкина
(инициалы и фамилия)

Постановление **направлено:** 25 марта 2021 исх. № 100-3563/05, по адресу:
662543, Красноярский края, г. Лесосибирск, ул. Белинского, д. 19, пом. 82 – ООО «Домком»