

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

## О назначении административного наказания

01 февраля 2016 года

г. Каменск-Шахтинский  
 Мирской судья судебного участка № 3 Каменского судебного района Ростовской области  
 Матвиенко Д.Ю., рассмотрев дело об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст. 19.5 КоАП РФ в отношении руководителя общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Исток» (далее ООО «УК Исток»), ИНН 6147025750, Ковалева Руслана Руслановича, 23 мая 1985 года рождения, уроженца г. Орджоникидзе Северная Осетия, зарегистрированного и проживающего по адресу: ул. Ворошилова, д. 139, кв. 56, г. Каменск-Шахтинский Ростовской области, гражданина РФ,-

## УСТАНОВИЛ:

14.12.2015 в 14:00 час. главным специалистом Каменск-Шахтинского сектора территориального отдела жилищного надзора и лицензионного контроля № 2 - государственным жилищным инспектором Ростовской области на основании распоряжения и.о. заместителя начальника Госжилинспекции Ростовской области от 08.12.2015 № 11177 проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО "УК Исток", генеральным директором которого является Ковалев Р.Р., лицензионных требований к использованию и сохранности жилищного фонда, по результатам которой установлено, что должностным лицом - генеральным директором ООО "УК Исток" Ковалевым Р.Р. допущены нарушения п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 года N 1110, п. 3.2.1, п.3.2.2, п.3.2.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170; п.11 раздела 1 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. N 290, п. 4 раздела два Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, не исполнении обязанности по договору управления многоквартирным домом, предусмотренные ч.2 ст. 162 ЖК РФ, нарушении требований ч. 1.1, ч.1.2, ч.2.3 ст. 161 ЖК РФ, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, выразившиеся в ненадлежащем содержании 1 подъезда многоквартирного жилого дома № 16 по проспекту Карла Маркса г. Каменск-Шахтинский Ростовской области, а именно: частичные разрушения штукатурки и окраски стен и потолков в 1-м подъезде многоквартирного дома.

По факту выявленного правонарушения главным специалистом Каменск-Шахтинского сектора территориального отдела жилищного надзора и лицензионного контроля № 2 - государственным жилищным инспектором Ростовской области 16.12.2015 в отношении директора ООО "УК Исток" Ковалева Р.Р. составлен протокол об административном правонарушении, ответственность за которое установлена ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

В судебном заседании руководитель ООО «УК Исток» Ковалев Р.Р. вину в совершении правонарушения не признал и утверждал, что в его действиях отсутствует событие административного правонарушения. При этом пояснил, что собственник кв. 7 указанного в акте проверки многоквартирного жилого дома 08.09.2015 обратился в ООО «УК Исток» с заявлением, в котором указал на необходимость проведения ремонта первого подъезда многоквартирного жилого дома. 11.09.2015 в ответе ООО «УК Исток» сообщила о готовности произвести необходимый ремонт подъезда, но поскольку на лицевом счете дома отсутствуют денежные средства, а также то, что баланс лицевого счета отрицательный (-42334,37 руб.), отсутствует возможность произвести ремонт первого подъезда. И как только на лицевом счете соберется необходимая для ремонта первого подъезда сумма – будет безотлагательно проведен ремонт.

Собственники помещений в многоквартирном доме узнав о желании собственника кв. 7 - Гратевича Д.Н., при отсутствии денежных средств на лицевом счете дома произвести ремонт первого подъезда, а необходимую для ремонта сумму денежных средств можно собрать только путем значительного повышения вносимой собственниками платы за содержание и текущий ремонт, провели общее собрание собственников, на котором единогласно приняли решение ремонт в подъездах не производить до накопления необходимой суммы денежных средств на лицевом счете.

Согласно положениям п. 5.1.2 прилагаемого договора управления многоквартирным домом № 124 от 01.01.2007, заключенного собственниками помещений с ООО «УК Исток», управляющая компания обязуется обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания собственников и

жилом доме, обеспечивать надлежащее управление по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени износа и технического состояния общего имущества и в пределах собранных собственником денежных средств.

В соответствии с п.5.2.1, 6.3. договора управления компания вправе самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору в зависимости от фактического состояния общего имущества многоквартирного дома, принимается на общем собрании собственников дома с учетом предложений управляющей компании.

Положениями ЖК РФ, а именно ст. 162-164 предусмотрено, что объем ответственности управляющей компании не может быть больше, чем объем обязательств по договору управления, заключенному собственниками с управляющей компанией.

Как следует из прилагаемого к настоящим объяснениям протокола общего собрания собственников от 11.12.2015, собственники единогласно отказались от проведения ремонта подъездов при отсутствии на то на лицевом счете дома денежных средств, и, наоборот, провести указанный ремонт подъездов при наличии на лицевом счете дома необходимой суммы денежных средств. По состоянию на 01.09.2015 и на 01.12.2015 числился отрицательный баланс денежных средств на лицевом счете дома, копию отчета об использовании денежных средств собственников прилагает.

Таким образом, по мнению руководителя ООО «УК Исток» Ковалева Р.Р., при отсутствии положительного решения общего собрания собственников управляющая компания не имела право в одностороннем порядке увеличивать размер платы собственников для накопления на лицевом счете дома необходимой для выполнения работ по ремонту подъездов суммы денежных средств, а также выполнять указанные работы и, соответственно, не может нести ответственность за последствия невыполнения таких работ. В связи с чем просил производство прекратить.

Ковалев Р.Р. в судебном заседании заявил ходатайство о вызове в судебное заседание государственным жилищным инспектором Ростовской области Чакалова В.И. Определением от 22.01.2016 данное ходатайство удовлетворено.

Государственный жилищный инспектор Ростовской области Чакалова В.И. в судебное заседание не явился. Судом предприняты меры к надлежащему уведомлению Чакалова В.И. (л.д.88). Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие Чакалова В.И. по имеющимся в деле доказательствам.

Мировой судья выслушав Ковалева Р.Р. изучив материалы дела приходит к следующему.

Согласно материалам дела ООО "УК Исток" является лицензиатом на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензия данной организацией получена 21.03.2015 г. В силу п. 3 вышеуказанных Положений о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, также является лицензионным требованием.

Согласно ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 04.05.2011 г. N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством РФ.

Согласно п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 г. N 1110, вступившего в законную силу 07.11.2014 г., лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", являются: соблюдение требований, предусмотренных ч. 2 ст. 161 ЖК РФ; исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ; соблюдение требований, предусмотренных ч. 1 ст. 163 ЖК РФ.

Пунктом 11 раздела 1 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2011 N 290, в числе работ, выполняемых в целях надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов, предусмотрены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов. Предусмотрено устранение выявленных нарушений внутренней отделки

осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных ст. 7.23.1 КоАП РФ, образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП 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.

Пунктами 2, 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 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", установлено: в состав общего имущества включаются помещения 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, коридоры; 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.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и 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. 11 которого в данный перечень включены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов. Предусмотрено устранение выявленных нарушений внутренней отделки.

В соответствии с п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. 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.

Работы по восстановлению отделки стен, потолков, полов в подъездах включены в Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, являющийся приложением к договору управления.

Включение данного вида работ в договор управления свидетельствует о том, что с учетом стоимости этих работ установлен размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников этого дома.

Частью 1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Таким образом, мировой судья считает установленным ненадлежащее исполнение ООО «УК Исток» обязательств, возложенных на него законом и договором управления, оснований для отказа управляющей компанией от выполнения обязанностей по текущему ремонту одного из подъездов многоквартирного жилого дома № 16 по проспекту Карла Маркса г. Каменск-Шахтинский Ростовской области, не имелось.

Факт правонарушения установлен, что подтверждается протоколом об административном правонарушении № 64-КШ от 16.12.2015 (л.д.3), актом проверки от 14.12.2015 (л.д.6), копией распоряжением органа государственного контроля о проведении внеплановой выездной проверки юридического лица от 08.12.2015 (л.д.4).

Суд квалифицирует действия руководителя ООО «УК Исток» Ковалева Р.Р. по ч.2 ст.141.3 КоАП РФ – осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

... о размере наказания, суд учитывает отсутствие смягчающих и отягчающих административную ответственность обстоятельств.

На основании изложенного, руководствуясь ст.29.9, 29.10 КоАП РФ, мировой судья

**ПОСТАНОВИЛ:**

Принять руководителя общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Исток» Ковалева Руслана Руслановича, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ и назначить ему административное наказание в виде штрафа в размере **60000 (Шестьдесят тысяч рублей) рублей** с перечислением штрафа в УФК по Ростовской области (Госжилинспекция Ростовской области), расчетный счет 40101810400000010002, БИК 046015001, ИНН 6163056346, КПП 616301001, ОКТМО 60701000, КБК 85411690040040000140, в ГРКЦ ГУ Банка России по Ростовской области г. Ростов-на-Дону.

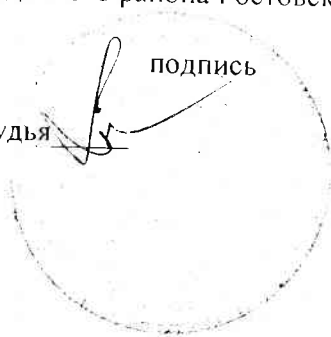
Постановление может быть обжаловано в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления в Каменский районный суд через мирового судью судебного участка № 3 Каменского судебного района Ростовской области.

Мировой судья

подпись

Д.Н. Матвиенко

КОПИЯ ВЕРНА: Судья



...  
...  
...