

37
Ген.директору ООО "УК "ДВСПК-Авиа" Герасименко А.В., ООО "УК "ДВСПК-Авиа"

680031, г. Хабаровск, ул. Мирная,
д. 4, оф. 1

Копии ПОСТ. А2019-17-01-0448,
А2019-17-01-0449

Правительство Хабаровского края
**КОМИТЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
КОНТРОЛЯ И ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о назначении административного наказания
по делу об административном правонарушении № А2019-17-01-0449

"04" апреля 2019

г. Хабаровск

Заместитель председателя комитета регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края Саласин Александр Петрович, рассмотрев протокол об административном правонарушении и материалы по делу об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), возбужденного в отношении должностного лица – генерального директора общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Дальневосточная сервисно-ремонтная компания-Авиагородок" Герасименко Алексея Викторовича (далее – генеральный директор ООО "УК "ДВСПК-Авиа" Герасименко А.В.),

УСТАНОВИЛ:

В адрес комитета регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, поступило обращение гражданина, зарегистрированное за № КАВ-25 от 25.02.2019, С-1197Ж от 04.02.2019, С-1198Ж от 04.02.2019 проживающего в многоквартирном жилом доме № 4 по ул. Данчука в г. Хабаровске (далее – МКД № 4).

В соответствии с распоряжением № 648-р от 27.02.2019 проведена внеплановая выездная проверка, в отношении ООО "УК "ДВСПК-Авиа", задача которой является проверка соблюдения лицензиатом лицензионных требований по осуществлению предпринимательской деятельности по управлению МКД.

На основании лицензии № 027-000123 от 23.04.2015 и договора управления № Д-4 от 01.11.2016, управление МКД № 4 по ул. Данчука, осуществляет ООО "УК "ДВСПК-Авиа".

В рамках проверки установлено: выявлены местные разрушения окрасочного слоя цокольной части заднего и боковых фасадов МКД № 4.

Управляющей организацией ООО "УК "ДВСПК-Авиа" предоставлена копия акта осмотра конструктивных элементов МКД от 03.09.2018. При изучении указанного акта следует, что местные разрушения окрасочного слоя цокольной части заднего и боковых фасадов МКД № 4 в нем не зафиксированы.

Также, ООО "УК "ДВСПК-Авиа" предоставлен акт от 17.10.2018, из которого следует, что выявлено частичное отслоение окрасочного слоя и штукатурного слоя по периметру МКД № 4. Вывод комиссии: необходимо произвести ремонт поврежденных участков цоколя при наступлении положительных температур во втором квартале 2019 года. К данному акту приложено уведомление от ООО "РСРТС", в котором данная организация гарантирует выполнить ремонт поврежденных участков цоколя МКД № 4 во втором квартале 2019 года.

Указанные нарушения зафиксированы в акте проверки № П2019-02-0199 от 05.03.2019, а также фотосъемкой. При проведении проверки присутствовал представитель ООО "УК "ДВСПК-Авиа" – Овчинникова О.Н. по доверенности № 3-5.2/19 от 30.01.2019,

Вход. № 268
"16" апр 2019 г.
подпись [подпись]

генеральный директор ООО "УК "ДВСРК-Авиа" – Герасименко А.В.

По результатам проведения проверки установлено, что техническое состояние общего имущества вышеуказанного жилого дома не соответствует требованию ч. 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пп. 10, 11 "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

При управлении и обслуживании общего имущества дома допущены нарушения п. 4.2.3.1 "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 сентября 2003 г. № 170 (далее – Правила № 170).

Указанные нарушения свидетельствуют о несоблюдении лицензионных требований к лицензиату, которые определены в Разделе X "Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами" ЖК РФ и утверждены Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее – Постановление № 1110).

Частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусмотрена ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

На рассмотрение дела об административном правонарушении, назначенное на 04.04.2019 явился защитник генерального директора ООО "УК "ДВСРК-Авиа" Герасименко А.В. – Вагина Ю.В, действующая по доверенности от 06.07.2018. Заявила ходатайство о замене административного штрафа на предупреждение, ввиду того, что генеральный директор не привлекался к административной ответственности, а управляющая организация является микропредприятием. А также, указала, что осмотр МКД № 4 производился без участия собственников.

Исследовав материалы дела, должностное лицо приходит к выводу о наличии вины генерального директора ООО "УК "ДВСРК-Авиа" Герасименко А.В. в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее – Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ), лицензионные требования - совокупность требований, которые установлены положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, основаны на соответствующих требованиях законодательства Российской Федерации и направлены на обеспечение достижения целей лицензирования.

На основании п. 4 ст. 4 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ установлено, что основным принципом осуществления лицензирования является, в том числе установленные исчерпывающих перечней лицензионных требований в отношении лицензируемых видов деятельности положениями о лицензировании конкретных видов деятельности.

На основании ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ, лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

Согласно п. 51 ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ, лицензированию подлежит предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами.

Такой перечень в отношении лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами установлен в разделе X "лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами" ЖК РФ и утвержден

Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".

Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» определены следующие лицензионные требования к лицензиату: а) соблюдение требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ; б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ; в) соблюдение требований, предусмотренных ч. 1 ст. 193 ЖК РФ.

ООО "УК "ДВСРК-Авиа", как лицензиат, обязано соблюдать требования ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, ч. 1 ст. 193 ЖК РФ.

Требованием ч. 2 ст. 162 ЖК РФ установлено, что управляющая организация по заданию 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, 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 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39 Жилищного кодекса РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пп. "а" п. 2 и п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491) надлежащее содержание общего имущества, включая помещения общего пользования, крыш, межквартирных лестничных площадок, лестниц, несущих стен, плит перекрытий, подвальных помещений обеспечивается собственниками помещений, в том числе путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ.

Подпунктами "а", "б", "в" "г" пункта 10 и подпунктом "з" пункта 11 Правил № 491 предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 11(1) Правил № 491 Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание

общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (пункт 42 Правил № 491).

Безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения (статья 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Минимальный перечень услуг и работ № 290).

Из пункта 9 Минимального перечня услуг и работ № 290 следует, что работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов включают в том числе: 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); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003 (далее – Правила № 170) утверждены правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, которые определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации, а также определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда.

Так согласно п. 1.1 Правила № 170 определяет требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Согласно п. 4.2.3.1 Правил № 170, местные разрушения окрасочного слоя фасада должны устраняться по мере выявления не допуская их дальнейшего развития.

Кроме того, согласно п. 2.1 договора управления № Д-4 от 01.11.2016, предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг по управлению общим имуществом, выполнению услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Управляющая организация обязана осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ, согласно п. 3.1.1 договора управления № Д-4 от 01.11.2016.

Также, п. 3.1.5 договора управления № Д-4 от 01.11.2016, установлено, что управляющая организация обязана обеспечить проведение технических осмотров МКД № 4 – 2 раза в год.

Согласно позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в Постановлении от 29.09.2010 № 6464/10, управляющая организация обязана соблюдать общеобязательные требования, которые в соответствии с положениями действующего законодательства направлены на надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Исходя из приведённых норм законодательства, при управлении домом управляющей организацией, на нее возлагаются обязанности по сохранности общего имущества, которое 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.

Таким образом, выявленные нарушения, согласно акту проверки № П2019-02-0199 от 05.03.2019, не соответствуют условиям договора управления № Д-4 от 01.11.2016 (в силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

По результатам всестороннего рассмотрения дела об административном правонарушении, анализа всех обстоятельств дела, должностное лицо, руководствуясь действующим законодательством и внутренним убеждением, пришло к выводу о наличии в действиях генерального директора ООО "УК "ДВСПК-Авиа" Герасименко А.В. состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

В соответствии со ст. 2.4 КоАП РФ административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Под должностными лицами понимаются совершившие административные правонарушения в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководители и другие работники организаций.

Согласно Уставу ООО "УК "ДВСПК-Авиа", единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор, который назначается на должность решением Участника Общества. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, представляет его интересы, совершает сделки, осуществляет иные полномочия.

В соответствии с Протоколом № 8 от 15.07.2015 на должность директора ООО "УК "ДВСПК-Авиа" назначен - Герасименко А.В., следовательно, он несет персональную ответственность за деятельность Общества.

На основании вышеизложенного, должностным лицом обладающим организационно-распорядительными функциями на момент совершения административного правонарушения являлся - Герасименко А.В.

Довод генерального директора о фиксации факта отсутствия разрушений окрасочного слоя цокольной части фасада МКД № 4 осмотром 03.09.2018, считаю несостоятельным по следующим основаниям.

Материалами дела установлено, что 03.09.2018 проводился осмотр МКД № 4 без участия собственников жилых помещений, что не соответствует пп. 11-14 Правил № 491.

Данный факт зафиксирован актом от 03.09.2018, который подписан сотрудниками ООО "УК "ДВСПК-Авиа" и свидетельствует о проведении осмотра многоквартирного дома в одностороннем порядке.

В соответствии с пунктом 12 Правил № 491, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Пунктом 11 Правил № 491 предусмотрено, что содержание общего имущества включает в себя в том числе осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил № 491 ответственными лицами.

Данная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 15.06.2012 № ВАС-7715/12.

Ввиду указанных обстоятельств, ООО "УК "ДВСПК-Авиа" провело 03.09.2018 осмотр МКД № 4 без соблюдения требований пп. 11-14 Правил № 491, а именно без участия собственников, что не может быть расценено в качестве доказательства отсутствия разрушений окрасочного слоя цокольной части фасада МКД № 4, в соответствии со ст. 26.2 КоАП РФ.

Заслушав защитника генерального директора ООО "УК "ДВСПК-Авиа" Герасименко А.В. Вагину Ю.В, должностное лицо, рассматривающее дело приняло решение о наличии оснований для замены административного штрафа на предупреждение.

В соответствии п. 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.

Согласно единому реестру субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенному на сайте <https://rmsp.nalog.ru>, ООО "УК "ДВСПК-Авиа" является микропредприятием.

В связи с этим, должностное лицо, учитывая тот факт, что генеральный директор ООО "УК "ДВСПК-Авиа" Герасименко А.В. не привлекался к административной ответственности полагает возможным на основании ст. 4.1.1 КоАП РФ заменить административное наказание в виде штрафа предупреждением.

Место совершения административного правонарушения – г. Хабаровск, ул. Мирная д. 4, оф. 1.

Время совершения административного правонарушения – 05.03.2019, в 11 час. 45 мин.

Обстоятельства, смягчающие или отягчающие административную ответственность при рассмотрении дела не установлены.

Руководствуясь ст.ст. 1.5, 2.1, 2.4, 4.1-4.3, ч. 2 ст. 14.1.3, 23.55, 29.9, 29.10 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать должностное лицо – генерального директора общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Дальневосточная сервисно-ремонтная компания-Авиагородок" Герасименко Алексея Викторовича (11.02.1977 года рождения; место рождения: г. Хабаровск; место регистрации (проживания): г. Хабаровск,

ул. П.Л. Морозова, д. 92а, кв. 70), виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить административное наказание в виде предупреждения.

2. Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления. Жалоба на настоящее постановление может быть подана в арбитражный суд по месту рассмотрения дела.

3. Постановление вступило в законную силу " ____ " ____ 201__ г.

Заместитель председателя комитета



А.П. Саласин

Копия постановления вручена:

1. нарушителю /представителю/ « ____ » ____ 201__ г. ____

Отметка о высылке постановления:

нарушителю _____
(дата, номер квитанции)

**Правительство Хабаровского края
КОМИТЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
КОНТРОЛЯ И ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
о назначении административного наказания
по делу об административном правонарушении № А2019-17-01-0448**

"04" апреля 2019

г. Хабаровск

Заместитель председателя комитета регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края Саласин Александр Петрович, рассмотрев протокол об административном правонарушении и материалы по делу об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), возбужденного в отношении юридического лица – общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Дальневосточная сервисно-ремонтная компания-Авиагородок" (далее - ООО "УК "ДВСПК-Авиа"),

УСТАНОВИЛ:

В адрес комитета регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, поступило обращение гражданина, зарегистрированное за № КАВ-25 от 25.02.2019, С-1197Ж от 04.02.2019, С-1198Ж от 04.02.2019 проживающего в многоквартирном жилом доме № 4 по ул. Данчука в г. Хабаровске (далее - МКД № 4).

В соответствии с распоряжением № 648-р от 27.02.2019 проведена внеплановая выездная проверка, в отношении ООО "УК "ДВСПК-Авиа", задача которой является проверка соблюдения лицензиатом лицензионных требований по осуществлению предпринимательской деятельности по управлению МКД.

На основании лицензии № 027-000123 от 23.04.2015 и договора управления № Д-4 от 01.11.2016, управление МКД № 4 по ул. Данчука, осуществляет ООО "УК "ДВСПК-Авиа".

В рамках проверки установлено: выявлены местные разрушения окрасочного слоя цокольной части заднего и боковых фасадов МКД № 4.

Управляющей организацией ООО "УК "ДВСПК-Авиа" предоставлена копия акта осмотра конструктивных элементов МКД от 03.09.2018. При изучении указанного акта следует, что местные разрушения окрасочного слоя цокольной части заднего и боковых фасадов МКД № 4 в нем не зафиксированы.

Также, ООО "УК "ДВСПК-Авиа" предоставлен акт от 17.10.2018, из которого следует, что выявлено частичное отслоение окрасочного слоя и штукатурного слоя по периметру МКД № 4. Вывод комиссии: необходимо произвести ремонт поврежденных участков цоколя при наступлении положительных температур во втором квартале 2019 года. К данному акту приложено уведомление от ООО "РСРТС", в котором данная организация гарантирует выполнить ремонт поврежденных участков цоколя МКД № 4 во втором квартале 2019 года.

Указанные нарушения зафиксированы в акте проверки № П2019-02-0199 от 05.03.2019, а также фотосъемкой. При проведении проверки присутствовал представитель ООО "УК "ДВСПК-Авиа" – Овчинникова О.Н. по доверенности № 3-5.2/19 от 30.01.2019, генеральный директор ООО "УК "ДВСПК-Авиа" – Герасименко А.В.

По результатам проведения проверки установлено, что техническое состояние общего имущества вышеуказанного жилого дома не соответствует требованию ч. 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пп. 10, 11 "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

При управлении и обслуживании общего имущества дома допущены нарушения п. 4.2.3.1 "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 сентября 2003 г. № 170 (далее – Правила № 170).

Указанные нарушения свидетельствуют о несоблюдении лицензионных требований к лицензиату, которые определены в Разделе X "Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами" ЖК РФ и утверждены Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее – Постановление № 1110).

Частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусмотрена ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

На рассмотрение дела об административном правонарушении, назначенное на 04.04.2019 явился представитель ООО "УК "ДВСРК-Авиа" – Вагина Ю.В, действующая по доверенности от 01.07.2018. Заявила ходатайство о замене административного штрафа на предупреждение, ввиду того, что управляющая организация не привлекалась к административной ответственности и является микропредприятием. А также, указала, что осмотр МКД № 4 производился без участия собственников.

Исследовав материалы дела, должностное лицо приходит к выводу о наличии вины ООО "УК "ДВСРК-Авиа" в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее – Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ), лицензионные требования – совокупность требований, которые установлены положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, основаны на соответствующих требованиях законодательства Российской Федерации и направлены на обеспечение достижения целей лицензирования.

На основании п. 4 ст. 4 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ установлено, что основным принципом осуществления лицензирования является, в том числе установленные исчерпывающих перечней лицензионных требований в отношении лицензируемых видов деятельности положениями о лицензировании конкретных видов деятельности.

На основании ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ, лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

Согласно п. 51 ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ, лицензированию подлежит предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами.

Такой перечень в отношении лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами установлен в разделе X "лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами" ЖК РФ и утвержден Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами".

Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" определены следующие лицензионные требования к лицензиату: а) соблюдение требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ; б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ; в) соблюдение требований, предусмотренных ч. 1 ст. 193 ЖК РФ.

ООО "УК "ДВСРК-Авиа" как лицензиат, обязано соблюдать требования ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, ч. 1 ст. 193 ЖК РФ.

Требованием ч. 2 ст. 162 ЖК РФ установлено, что управляющая организация по заданию 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, 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 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39 Жилищного кодекса РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пп. "а" п. 2 и п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491) надлежащее содержание общего имущества, включая помещения общего пользования, крыш, межквартирных лестничных площадок, лестниц, несущих стен, плит перекрытий, подвальных помещений обеспечивается собственниками помещений, в том числе путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ.

Подпунктами "а", "б", "в" "г" пункта 10 и подпунктом "з" пункта 11 Правил № 491 предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 11(1) Правил № 491 Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (пункт 42 Правил № 491).

Безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения (статья 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Минимальный перечень услуг и работ № 290).

Из пункта 9 Минимального перечня услуг и работ № 290 следует, что работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов включают в том числе: 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); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003 (далее – Правила № 170) утверждены правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, которые определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации, а также определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда.

Так согласно п. 1.1 Правила № 170 определяет требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Согласно п. 4.2.3.1 Правил № 170, местные разрушения окрасочного слоя фасада должны устраняться по мере выявления не допуская их дальнейшего развития.

Кроме того, согласно п. 2.1 договора управления № Д-4 от 01.11.2016, предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг по управлению общим имуществом, выполнению услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Управляющая организация обязана осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством РФ, согласно п. 3.1.1 договора управления № Д-4 от 01.11.2016.

Также, п. 3.1.5 договора управления № Д-4 от 01.11.2016, установлено, что управляющая организация обязана обеспечить проведение технических осмотров МКД № 4 – 2 раза в год.

Согласно позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в Постановлении от 29.09.2010 № 6464/10, управляющая организация обязана соблюдать общеобязательные требования, которые в соответствии с положениями действующего законодательства направлены на надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Исходя из приведённых норм законодательства, при управлении домом управляющей организацией, на нее возлагаются обязанности по сохранности общего имущества, которое 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.

Таким образом, выявленные нарушения, согласно акту проверки № П2019-02-0199 от 05.03.2019, не соответствуют условиям договора управления № Д-4 от 01.11.2016 (в силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

В силу ч. 2 ст. 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 приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

По результатам всестороннего рассмотрения дела об административном правонарушении, анализа всех обстоятельств дела, должностное лицо, руководствуясь действующим законодательством и внутренним убеждением, пришло к выводу о наличии в действиях ООО "УК "ДВСК-Авиа" состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Довод Общества о фиксации факта отсутствия разрушений окрасочного слоя цокольной части фасада МКД № 4 осмотром 03.09.2018, считаю несостоятельным по следующим основаниям.

Материалами дела установлено, что 03.09.2018 проводился осмотр МКД № 4 без участия собственников жилых помещений, что не соответствует пп. 11-14 Правил № 491.

Данный факт зафиксирован актом от 03.09.2018, который подписан сотрудниками ООО "УК "ДВСК-Авиа" и свидетельствует о проведении осмотра многоквартирного дома в одностороннем порядке.

В соответствии с пунктом 12 Правил № 491, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Пунктом 11 Правил № 491 предусмотрено, что содержание общего имущества включает в себя в том числе осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил № 491 ответственными лицами.

Данная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 15.06.2012 № ВАС-7715/12.

Ввиду указанных обстоятельств, ООО "УК "ДВСК-Авиа" провело 03.09.2018 осмотр МКД № 4 без соблюдения требований пп. 11-14 Правил № 491, а именно без участия собственников, что не может быть расценено в качестве доказательства отсутствия разрушений окрасочного слоя цокольной части фасада МКД № 4, в соответствии со ст. 26.2 КоАП РФ.

Заслушав представителя ООО "УК "ДВСК-Авиа" Вагину Ю.В., должностное лицо, рассматривающее дело приняло решение о наличии оснований для замены административного штрафа на предупреждение.

В соответствии п. 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.

Согласно единому реестру субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенному на сайте <https://rm.sp.nalog.ru>, ООО "УК "ДВСПК-Авиа" является микропредприятием.

В связи с этим, должностное лицо, учитывая тот факт, что ООО "УК "ДВСПК-Авиа" не привлекалось к административной ответственности полагает возможным на основании ст. 4.1.1 КоАП РФ заменить административное наказание в виде штрафа предупреждением.

Место совершения административного правонарушения – г. Хабаровск, ул. Мирная д. 4, оф. 1.

Время совершения административного правонарушения – 05.03.2019, в 11 час. 45 мин.

Обстоятельства, смягчающие или отягчающие административную ответственность при рассмотрении дела не установлены.

Руководствуясь ст.ст. 1.5, 2.1, 2.10, 4.1-4.3, ч. 2 ст. 14.1.3, 23.55, 29.9, 29.10 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать юридическое лицо – общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Дальневосточная сервисно-ремонтная компания-Авиагородок" (ИНН – 2724172079; КПП – 272401001; ОГРН – 1122724018119, дата государственной регистрации в качестве юридического лица: 26.12.2012; юридический адрес: 680031, г. Хабаровск, ул. Мирная д. 4, оф. 1), виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить административное наказание в виде предупреждения.

2. Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления. Жалоба на настоящее постановление может быть подана в арбитражный суд по месту рассмотрения дела.

3. Постановление вступило в законную силу " ____ " ____ 201__ г.

Заместитель председателя комитета

А.П. Саласин

Копия постановления вручена:

1. нарушителю /представителю/ « ____ » ____ 201__ г.

Отметка о высылке постановления:

нарушителю _____
(дата, номер квитанции)