

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г.Хабаровск

16 декабря 2016г.

Мировой судья судебного района «Железнодорожный район г. Хабаровска» судебного участка № 4 Гаврикова Е.В.,

с участием помощника прокурора Железнодорожного района г. Хабаровска Мочаловой Л.Ф.,

рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дальневосточная сервисно-ремонтная компания – Авиагородок», юридический адрес: г.Хабаровск, ул. Мирная, 4, ИНН/КПП 2724172079/272401001, ОГРН 1122724018119,

**УСТАНОВИЛ:**

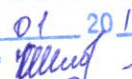
19 сентября 2016г. в 09 ч. 30 мин. в ходе проведения в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дальневосточная сервисно-ремонтная компания – Авиагородок» (далее - ООО «ДВСРК - Авиагородок»), расположенного в г. Хабаровске ул. Мирная, 4, прокуратурой Железнодорожного района г. Хабаровска проверки соблюдения требований жилищного законодательства при осмотре дома, расположенного в г. Хабаровске ул. Данчука, 8, управление которым осуществляет ООО «ДВСРК - Авиагородок», выявлено нарушение требований п. п. 2.6.2, 4.1.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170, и п. 42 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Правительством РФ (далее - Правила противопожарного режима), а именно:

- в подвальных помещениях трубы горячего водо - (тепло- ) снабжения частично не изолированы, основная часть внутриподвальных коммуникаций скрыта под бетонной стяжкой, в результате чего обследовать ее не представляется возможным. Дом не прошел гидравлические испытания, в ходе испытаний уровень воды в подвале начал подниматься, следовательно, имеются в наличии течи в скрытой под бетонной стяжкой части сетей, чем нарушен п. 4.1.9 Правил № 170,

- не обеспечено надлежащая гидроизоляция фундамента, в результате чего подвал дома подтоплен. Общедомовые сети частично расположены под водой. На момент осмотра откачка воды из подвальных помещений не проводилась. В результате замерзания в зимний период воды, скопленной в подвальных помещениях и у основания фундамента, последний будет подвергаться разрушительному воздействию, что является нарушением п. 2.6.2 Правил № 170,

- в подвале используются световые приборы без колпаков (плафонов), предусмотренных конструкцией, в результате чего может произойти возгорание и причинен ущерб общедомовому имуществу, дом фактически к зиме не готов, что является нарушением лицензионных норм, а также п. 42 Правил противопожарного режима.

В судебном заседании помощник прокурора Железнодорожного района г. Хабаровска Мочалова Л.Ф. постановление о возбуждении дела об административном правонарушении и его доводы поддержала, просила назначить ООО «ДВСРК - Авиагородок» наказание в виде предупреждения, так как ранее ООО «ДВСРК - Авиагородок» к административной ответственности за однородное административное правонарушение не привлекалось, выявленные нарушения устранены. Не возражала против рассмотрения дела в отсутствие законного представителя ООО «ДВСРК - Авиагородок».

Вход. № 31  
« 19 » 01 2017 г.  
подпись 



Спешнев С.В., действующий на основании доверенности, не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, о причинах отсутствия суд не уведомил, ходатайств об отложении рассмотрения дела не заявлял (телефонограмма).

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие законного представителя ООО «ДВСРК - Авиагородок».

Заслушав пояснения помощника прокурора Железнодорожного района г. Хабаровска Мочаловой Л.Ф., исследовав материалы дела, мировой судья приходит к следующему выводу.

Частью 2 ст.14.1.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, которая влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

В силу п.51 ч.1 ст.12 ФЗ РФ от 04 мая 2011г. №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами подлежит лицензированию.

Согласно положению ст.192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с п.1 ст.8 ФЗ РФ от 04 мая 2011г. №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

Согласно п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014г. №1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с ч.1 ст.8 ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» являются:

- 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.

Согласно ч.2 ст.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 п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч.14 ст.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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В силу положений 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, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Пунктом 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2013г. №491 установлено, что 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 осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в п. 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающими своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан.

В соответствии Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170, Правила определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности.

В силу п. 2.6.10 правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, (утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, готовность объектов жилищно- коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием: паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях (приложение N 9); актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов

(КИП) котельных и инженерного оборудования зданий; актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования; обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердого - не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров - из расчета не менее 3 -4 куб. м. на 1 тыс. м. уборочной площади; актов о готовности уборочной техники и инвентаря; актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления. Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.

В силу п. 4.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий; исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий; устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий; работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей.

В соответствии с п. 2.6.2 Правил № 170 при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит: устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло -, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями; привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков; обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных



помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

Согласно п. 4.1.3 Правил № 170 при появлении признаков неравномерных осадков фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору. Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже + 5 С, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

В силу п. 4.1.9. Правил № 170 следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и не герметичность стыковых соединений в системах канализации. Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

В соответствии с п. 4.1.15. Правил № 170 не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения; устанавливать в подвалах и подпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта; рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения; подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10-15 см; использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

Во исполнение ст.ст. 2, 16 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» Правительство РФ постановлением от 25.04.2012 г. № 390 утвердило «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (далее - Правила противопожарного режима).

Указанные Правила содержат требования пожарной безопасности, устанавливающие правила поведения людей, порядок организации производства и (или) содержания территорий, зданий, сооружений, помещений организаций и других объектов (далее - объекты) в целях обеспечения пожарной безопасности.

В силу п. 42 Правил противопожарного режима запрещается обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника.

Таким образом, из совокупности приведённых норм следует, что нарушение управляющей организацией требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил противопожарного режима при управлении многоквартирным домом будет являться нарушением лицензионных требований к предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В силу ст. 26.2 КоАП РФ доказательствами по делу об административном правонарушении являются любые фактические данные, на основании которых судья устанавливает наличие или отсутствие события административного правонарушения, виновность лица, привлекаемого к административной ответственности, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела. Эти данные устанавливаются протоколом об административном правонарушении, иными протоколами, предусмотренными КоАП РФ, объяснениями лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, показаниями потерпевшего, свидетелей, заключениями эксперта, иными документами, а также показаниями специальных технических средств, вещественными доказательствами.

Согласно ст.26.11 КоАП РФ судья, осуществляющий производство по делу об административном правонарушении, оценивает доказательства по своему внутреннему



убеждению, основанному на всестороннем, полном и объективном исследовании всех обстоятельств дела в их совокупности. Никакие доказательства не могут иметь заранее установленную силу.

В судебном заседании из показаний помощника прокурора Мочаловой Л.Ф., материалов дела установлено, что ООО «ДВСРК - Авиагородок» на основании лицензии № 027-000123 от 23.04.2015 г. осуществляет управление многоквартирным домом № 8, расположенным по ул. Данчука в г. Хабаровске.

Как видно из акта осмотра (места, территории, зданий, сооружений, документов) от 19.09.2016 г., приложенных к нему фотографий, в ходе осмотра подвальных помещений дома по адресу: ул. Данчука, 8 в г. Хабаровск, установлено, что трубы горячего водо (тепло), снабжения в нарушение п. 4.1.9 Правил № 170 частично не изолированы; основная часть внутриподвальных коммуникаций скрыта под бетонной стяжкой, в результате чего обследовать ее не представляется возможным; дом не прошел гидравлические испытания, в ходе испытаний уровень воды в подвале начал подниматься, следовательно, имеются течи в скрытой под бетонной стяжкой части сетей.

Кроме этого, в нарушение п. 2.6.2 Правил № 170 не обеспечено надлежащая гидроизоляция фундамента, в результате чего подвал дома подтоплен; общедомовые сети частично расположены под водой; на момент осмотра откачка воды из подвальных помещений не проводилась, и, как следствие, в результате замерзания в зимний период воды, скопленной в подвальных помещениях и у основания фундамента, последний будет подвергаться разрушительному воздействию.

Наряду с этим, установлено, что управляющей компанией в нарушение лицензионных норм, а также п. 42 Правил противопожарного режима в подвале используются световые приборы без колпаков (плафонов), предусмотренных конструкцией, в результате чего может произойти возгорание и причинен ущерб общедомовому имуществу. Дом, фактически к зиме не готов.

Указанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения в отношении ООО «ДВСРК - Авиагородок» дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, поскольку техническое состояние общего имущества указанного дома не соответствует требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170, Правил противопожарного режима.

Вместе с тем, из объема вменяемых ООО «ДВСРК - Авиагородок» нарушений подлежит исключению указание на то, что паспорт на дом не подписан, поскольку в акте проверки от 19.09.2016 г. об этом не указано, а в материалах дела имеется паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях, подписанный 20-21.06.2016 г., то есть подписанный до начала проверки, о чем также указано в письменных объяснениях законного представителя ООО «ДВСРК - Авиагородок» Спешнева С.В. от 27.10.2016 г.

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

Анализируя вышеуказанные нормы закона, полагаю, что управляющая организация при управлении многоквартирным домом обязана оказывать все услуги и (или) выполнять работы, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, своевременно принимать меры для устранения выявленных нарушений по содержанию общего имущества многоквартирного дома, незамедлительно устранять выявленные нарушения.

Таким образом, именно ООО «ДВСРК - Авиагородок», имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, несет ответственность в соответствии с ч. 2 ст.14.1.3 КоАП РФ за осуществление



предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, выразившихся в исполнении ненадлежащим образом обязанности по управлению многоквартирным домом.

Факт совершения и виновность ООО «ДВСРК - Авиагородок» в инкриминируемом правонарушении установлены на основе доказательств, исследованных при рассмотрении дела: актом осмотра (места, территории, зданий, сооружений, документов) от 19.09.2016 г., приложенными к нему фотографиями, в котором отражены выявленные в ходе проверки нарушения, выпиской из ЕГРЮЛ на ООО «ДВСРК - Авиагородок», лицензией на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 23.04.2015 г. № 027-000123 и приложением к ней.

Допущенные нарушения по управлению многоквартирными домами, наличие которых не оспаривалось представителем Общества при составлении постановления о возбуждении дела об административном правонарушении и рассмотрении дела, являются несоблюдением положений приведенных норм Жилищного кодекса РФ и свидетельствует о несоблюдении требований ч. 2.3 ст.161, ч. 2 ст.162, ч.1 ст.193 ЖК РФ, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170, Правил противопожарного режима, и нарушении ООО «ДВСРК - Авиагородок» лицензионных требований при управлении многоквартирным домом, а как следствие о наличии в действиях ООО «ДВСРК - Авиагородок» состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого установлена ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ.

Оценив представленные доказательства по делу в их совокупности действия ООО «ДВСРК - Авиагородок» суд квалифицирует по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, как осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

В судебном заседании также установлено, что выявленные нарушения устранены ООО «ДВСРК - Авиагородок» после проведения проверки и до возбуждения дела об административном правонарушении, что подтверждается актами выполненных работ от 20.09.2016 г., 04.10.2016 г., 05.10.2016 г., 19.10.2016 г.

Постановление о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении ООО «ДВСРК - Авиагородок» составлено в соответствии с требованиями КоАП РФ, в присутствии законного представителя ООО «ДВСРК - Авиагородок» Спешнева С.В., при его составлении представителю Общества разъяснены процессуальные права.

Оснований для признания административного правонарушения при установленных по делу обстоятельствах малозначительным, а также оснований для освобождения ООО «ДВСРК - Авиагородок» от административной ответственности не имеется.

Смягчающим административную ответственность обстоятельством является устранение выявленных нарушений.

Отягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Частью 1 ст. 4.1.1 КоАП РФ установлено, 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.

Как видно из 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.

При назначении наказания суд учитывает характер и степень общественной опасности совершенного административного правонарушения, установленные судом обстоятельства его совершения, отсутствие отягчающих и наличие смягчающих административную ответственность обстоятельств, финансовое положение юридического лица, а также то, что ООО «ДВСРК - Авиагородок» является субъектом малого и среднего предпринимательства, ранее к административной ответственности за однородное административное правонарушение не привлекалось, цели и задачи предупреждения административных правонарушений, предусмотренные ст.1.2 КоАП РФ, ст.3.1 КоАП РФ, санкцию ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, а также объем, характер и последствия выявленных нарушений, их устранение после проведения проверки и до возбуждения дела об административном правонарушении, а также то, что каких-либо последствий не наступило, отсутствие причинения вреда и возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, нахожу возможным признать указанные обстоятельства исключительными и применить положения ч.1 ст.4.1.1 КоАП РФ, заменив административное наказание в виде административного штрафа на предупреждение.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 14.1.3 ч. 2, 29.9, 29.10 КоАП РФ,

### ПОСТАНОВИЛ:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дальневосточная сервисно-ремонтная компания – Авиагородок» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст.14.1.3 КоАП РФ, и с применением положений ч. 1 ст.4.1.1 КоАП РФ назначить ему наказание в виде предупреждения.

Постановление может быть обжаловано в Железнодорожный районный суд г.Хабаровска через судебный участок № 4 Железнодорожного района г.Хабаровска в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

Мировой судья



Евгения Верна  
Мировой судья судебного участка №4  
Железнодорожного района г.Хабаровска

Е.В. Гаврикова