Дело № 5-2/7/2017

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21 февраля 2017 года Мировой судья судебного участка № 7 Гагаринского судебного района города Севастополя Балюкова Е.Г., рассмотрев дело об административном правонарушении, поступившее из Главного управления Госжилнадзора Севастополя о привлечении к административной ответственности

 Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания «Монолит»,

по ч.1 ст.7.23.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

установил:

Согласно протокола об административном правонарушении № 738/1 от 07.12.2017 г. ООО «ЖЭК «Монолит» не обеспечило соблюдение обязательных требований по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (дом одноэтажный, двуподъездных, с плоской (мягкой) крышей, с коридором общего пользования), с момента постройки текущий ремонт в доме не проводился. Нарушен температурно-влажностный режим жилых помещений (в доме отсутствует центральное отопление), имеются повреждения отделки квартир от протекания кровли в квартирах №8, 10, коридоре общего пользования на стенах и потолке имеются следы подтеков, а также трещины и местные разрушения штукатурно-окрасочного слоя от воздействия влаги от протекания кровли, осветительные приборы и электропроводка в коридоре общего пользования дома и в квартирах № 8,10 имеют повреждение от воздействия влаги от протекания кровли, освещение в коридоре общего пользования отсутствует, водоотводящие конструкции внутреннего водоотвода имеют неисправности, течёт кровля, на фасаде здания имеются местные разрушения облицовки, трещины в штукатурке по всему периметру фасада здания, чем нарушены п.п. 3.1.1, п.п 4.2.1.1, п.п.4.2.1.6, п.п. 4.2.3.1, п.п. 4.2.3.2, п.п. 4.6.1.1, п.п. 4.10.2.1, п.п. 5.6.2, п.п.5.6.6 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также нарушен п.3 п.п. «а» «Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 1110 от 28.10.2014, утвержденного Постановлением Правительства РФ, а именно ненадлежащее оказание услуг и выполнение работ, которые обеспечивают ненадлежащее содержание общего имущества.

07 декабря 2016 года старшим инспектором жилищного надзора управления Госжилнадзора Севастополя Шубиным А.С. в отношении ООО «ЖЭК «Монолит» составлен протокол № 738/1 об административном правонарушении предусмотренном ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ.

При рассмотрении дела представитель ООО «ЖЭК «Монолит» не отрицая фактов, отраженных в протоколе об административном правонарушении относительно состояния помещений дома полагала, что ООО «ЖЭК «Монолит» не может быть привлечен к административной ответственности по ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ, поскольку согласно предоставленному собственником дома ЗАО «Монолит» кадастровому паспорту здание является нежилым.

Представитель органа, составившего протокол об административном правонарушении поддержали его, указав, что ООО «ЖЭК «Монолит» 01.12.2016 г. была выдана лицензия № 116 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а потому требования правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами ООО «ЖЭК «Монолит» подлежат соблюдению. Кроме того, представила суду сведения из Управления государственной регистрации права и кадастра от 10.02.2017 г. относительно назначения здания.

Выслушав представителей ООО «ЖЭК «Монолит» и Госжилнадзора Севастополя, исследовав письменные материалы дела, суд усматривает следующее.

В соответствии со ст. 24.1 КоАП РФ задачами производства по делу об административном правонарушении являются всестороннее, полное, объективное и своевременное выяснение обстоятельств каждого дела, разрешение его в соответствии с законом.

Согласно ст. 26.1 КоАП РФ в ходе разбирательства по делу об административном правонарушении подлежат выяснению: наличие события административного правонарушения; лицо, совершившее противоправные действия (бездействие), за которые КоАП РФ или законом субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность; виновность лица в совершении административного правонарушения; иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, а также причины и условия совершения административного правонарушения.

Административная ответственность по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ наступает за нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и влечет наложение административного штрафа на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утверждены Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 года N 416 (далее – Правила) в соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Эти Правила устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирным домом.

Согласно п. 2 Правил, под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

 На основании 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 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), установлено, 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; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

На основании пункта 16 тех же Правил надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается, в том числе собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с ч. 5 ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ.

Судом при рассмотрении дела установлено, что ООО «ЖЭК «Монолит», являясь управляющей организацией, взяло на себя обязательства по оказанию услуг по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, что подтверждается договором на управление многоквартирным домом от 20.06.2015 г. (далее – Договор), имеющимся в материалах дела.

Согласно п.2.1 указанного Договора управляющая компания ООО «ЖЭК «Монолит» приняла на себя обязательства в течении согласованного срока за плату 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 и пользующимся помещениями в данном доме лицами, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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 пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, 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.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 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. Согласно п. п. 1, 3, 7 данного Перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания отнесены, в том числе: работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов; работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов; работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.

Анализ приведенных норм позволяют сделать вывод о том, что действия (бездействие) организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, выразившиеся в нарушении правил содержания, ремонта, технического обслуживания многоквартирных жилых домов, установленных постановлениями Правительства РФ и другими подзаконными актами, подлежат квалификации по ст.7.23.3 КоАП РФ.

Из материалов дела следует, что в ходе проведенной должностным лицом Госжилнадзора Севастополя проверки установлено нарушение ООО «ЖЭК «Монолит» п.п. 3.1.1, п.п 4.2.1.1, п.п.4.2.1.6, п.п. 4.2.3.1, п.п. 4.2.3.2, п.п. 4.6.1.1, п.п. 4.10.2.1, п.п. 5.6.2, п.п.5.6.6 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года N 170.

Согласно п. 4.6.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда), организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

В соответствии с п. 4.2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

Согласно п. 4.2.1.1 тех же Правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Нормы п.4.2.1.6 Правил содержат положения относительно не допущения увлажнения стен атмосферной, технологической, бытовой влагой, а п.4.2.3.1 регламентировано, что местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Пункт 4.10.2.1 предписывает Организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять 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.).

Пункты п.п. 5.6.2 и 5.6.6 Постановления устанавливают обязанность по выявлению и устранению обслуживающими организациями работ по устранению неисправностей электрооборудования и электрических сетей обслуживаемого ими многоквартирного жилого дома.

Наличие перечисленных в протоколе об административном правонарушении нарушений пунктов Правил не оспаривалось при рассмотрении дела представителем привлекаемого к ответственности юридического лица, подтверждается актом проверки № 1486/ЩАС от 30.11.2016 г. (л.д.2), не содержащим замечаний привлекаемого лица относительного его содержания.

Кроме протокола об административном правонарушении и акта проверки от 30.11.2016 г. вина привлекаемого к административной ответственности юридического лица ООО «ЖЭК «Монолит» подтверждается также:

- предписанием №316/1 от 30.11.2016 г., выданным по результатам проверки состояния дома 38/1 по ул.Маячной в г.Севастополе;

- актом визуального осмотра здания, проведенного комиссией в составе инспектора Госжилнадзора Севастополя, директора ООО «ЖЭК «Монолит», жильцов дома от 30.11.2016 г.;

- распоряжением о проведении внеплановой выездной проверки от 23.11.2016 г. № 1486/ШАС, назначенной с целью проверки фактов, изложенных в коллективном обращении от 14.11.2016 г. по вопросу ненадлежащего содержания общего имущества (отсутствие отопления, течь кровли в многоквартирном доме;

- жалобой жильцов дома об отсутствии работ ООО «ЖЭК «Монолит» по обеспечению надлежащего содержания общего имущества дома от 14.11.2016 г. ;

- фотоматериалами фиксации нарушений, выявленных при проведении проверки 30.11.2016 г.;

- договором управления многоквартирным домом от 20.06.2015 г. с приложением 1 в виде Перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (л.д.14-18).

Оценивая представленные в деле доказательства по правилам ст.26.2 КоАП РФ, суд приходит к выводу о наличии в действиях ООО «ЖЭК «Монолит» состава административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ - нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Оснований для переквалификации действий ООО «ЖЭК Монолит» суд не усматривает. Так, несмотря на то, что ООО «ЖЭК «Монолит» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании Лицензии № 116 от 01.12.2016 года, выданной Госжилнадзором Севастополя, в приложении которой приведены многоквартирные дома, где осуществляется указанная деятельность, в число которых входят многоквартирный дом, учитывая, что лицензия выдана ООО «ЖЭК «Монолит» 01.12.2016 г., тогда как нарушения зафиксированы актом от 30.11.2016 г., действия последнего не подлежат квалификации на ст.14.1.3 КоАП РФ, субъектом которой является лицензиат, поскольку на момент проверки и выявления нарушений ООО «ЖЭК «Монолит» таковым не являлось.

Доводы ООО «ЖЭК «Монолит» о нежилом назначении здания в г.Севастополе со ссылкой на данные кадастрового паспорта (л.д.12) опровергаются сведениями, полученными из Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя на запрос Госжилнадзора от 10.02.2017 г., согласно которым назначение данного здания – «жилой дом».

Согласно ч. 1 ст. 3.1 КоАП РФ административное наказание является установленной государством мерой ответственности за совершение административного правонарушения и применяется в целях предупреждения совершения новых правонарушений, как самим правонарушителем, так и другими лицами. Назначение наказания должно соответствовать принципу разумности и справедливости.

Оценив характер и степень общественной опасности допущенного юридическим лицом административного правонарушения, конкретные обстоятельства его совершения, оснований для признания деяния малозначительным суд не усмотрел.

Смягчающих и отягчающих обстоятельств при рассмотрении дела не установлено.

При назначении наказания суд учитывает характер совершенного правонарушения, данные о материальном положении виновного юридического лица, в связи с чем считает необходимым назначить административное наказание в виде штрафа в минимальном размере, предусмотренном санкцией ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ для юридических лиц.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 7.23.3 ч.1, 29.9 КоАП РФ, мировой судья

 ПОСТАНОВИЛ:

 Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания «Монолит» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ, и назначить ему наказание в виде административного штрафа в размере 150000 (сто пятьдесят тысяч) рублей.

Штраф подлежит уплате по следующим реквизитам:

№ расчетного счета: 40101810167110000001

Получатель: УФК РФ по г.Севастополю (Госжилнадзор Севастополя, л/с 04742200190 БИК 046711001 ИНН 9204002612 КПП 920401001

Наименование банка Российской Федерации: (отделение Севастополь)

Назначение платежа (КБК): 81811690020020000140 штраф Госжилнадзор Севастополя, ОКТМО 67000000.

 Квитанцию об оплате штрафа необходимо представить на судебный участок № 7 Гагаринского судебного района г. Севастополя по адресу: г. Севастополь, ул. Правды, 10.

Постановление может быть обжаловано в Гагаринский районный суд г. Севастополя через мирового судью судебного участка №7 Гагаринского судебного района города Севастополя в течение 10 суток.

Мировой судья /подпись/ Е.Г.Балюкова

Копия верна:

Мировой судья Е.Г.Балюкова