



**Государственная жилищная инспекция
Кемеровской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 149
по делу об административном правонарушении**

г. Прокопьевск

«17» октября 2019 г.

И.о. Зам. начальника Государственной жилищной инспекции Кемеровской области Шерстков С.В., рассмотрев материалы административного дела в Прокопьевском отделении ГЖИ КО - по адресу: г. Прокопьевск, ул. Есенина, 48, по факту совершения административного правонарушения юридическим лицом – Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Ремонтно-эксплуатационное управление 1» (далее по тексту ООО «УК "РЭУ1»), адрес обл. Кемеровская, г. Киселевск, ул. 50 лет Октября, д. 17, тел. (8-38464)-7-41-42, ИНН 4211022610, счет ОГРН 1084211001676, действующим на основании Устава предприятия, лицензии №31 от 01.04.2015г., договоров управления МКД, правонарушение совершено 24.09.2019г. в 11.30 по адресу: г. Киселевск, ул. 50 лет Октября, д. 17.

Определением №149 Рассмотрение дела было назначено на 17.10.2019г.

Дело № 149 от 25.09.2019г. рассмотрено в присутствии директора ООО «УК «РЭУ1» Шипулина Андрея Анатольевича, действующего на основании Решения №1 от 30.11.2018г.

У С Т А Н О В И Л:

Согласно протокола об административном правонарушении № 149 от 25.09.2019г., составленному и.о. заместителя начальника Государственной жилищной инспекции Кемеровской области Шерстковым Сергеем Васильевичем, юридическим лицом - Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Ремонтно-эксплуатационное управление 1» (далее по тексту ООО «УК "РЭУ1»), адрес обл. Кемеровская, г. Киселевск, ул. 50 лет Октября, д. 17, тел. (8-38464)-7-41-42, ИНН 4211022610, счет ОГРН 1084211001676, действующим на основании Устава предприятия, лицензии №31 от 01.04.2015г., договоров управления МКД, 24.09.2019г в 11.30 час., по адресу г. Киселевск, ул. 50 лет Октября, д. 17, совершено административное правонарушение, предусмотренное ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ.

Государственной жилищной инспекцией Кемеровской в связи с поступлением обращения из Администрации Киселевского городского округа, в жилищную инспекцию (вх. №2515), о содержании общего имущества в многоквартирных домах № 23, №27, по ул.Черноморская, в городе Киселевск, на основании Распоряжения № 713/2019/ЛК/Р/ПРК-188 от 18.09.2019, проведена внеплановая выездная проверка ООО «УК «РЭУ1», по соблюдению данной управляющей компанией обязательных требований, предусмотренных действующим жилищным законодательством, в том числе лицензионных требований, при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, а именно МКД № 23, №27, по ул.Черноморская, в городе Киселевск.

Проверка была проведена путем инспекционного обследования многоквартирных домов № 23, №27, по ул.Черноморская, в городе Киселевск, рассмотрения документов, имеющих в распоряжении жилищной инспекции, документов предоставленных управляющей компанией, предусмотренных Распоряжением о проведении проверки.

С распоряжением о проведении внеплановой выездной проверки юридическое лицо ознакомлено должным образом.

В ходе проверки жилищной инспекцией составлен с представителем управляющей компании ООО «УК «РЭУ1» акт проверки № 713/2019/ЛК/А/ПРК-188 от 24.09.2019г.

Инспекцией установлено, что управление многоквартирными домами № 23, №27, по ул.Черноморская, в городе Киселевск, согласно договоров управления, заключенных с собственниками жилых помещений, осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «УК «РЭУ1», в качестве управляющей организации и осуществляет свою деятельность на основании лицензии №415 от 22.09.2017г.

В процессе выездной проверки зафиксированы следующие нарушения по содержанию общего имущества данных многоквартирных домов:

- При визуальном обследовании подвального помещения МКД №27, зафиксировано наличие участков застоя воды на участке ввода трубопроводов в подвальное помещение. На участке подвального помещения, расположенного под подъездами №№ 4,5,6 зафиксирована намокание грунта подвального помещения, активное намокание конструкций подвального помещения. По информации представителя управляющей компании подтопление подвального помещения произошло ранее со стороны придомовой территории, на участке проведения земляных работ. Однако управляющей компанией не были приняты меры по локализации данного участка, в связи с чем произошло подтопление подвального помещения. В результате имеющейся воды в подвальном помещении происходит активное намокание конструкций стен, фундаментов, перекрытий в подвальном помещении. Нарушен влажностный режим подвального помещения. На момент проведения проверки на участке проведения земляных работ зафиксировано разрушение участка сопряжения конструкции отмостки с земляным полотном придомовой территории, имеется провал земляного

полотна. По информации собственников помещений многоквартирного дома, для устранения повышенной влажности в квартирах жители вынуждены постоянно проветривать помещения, путем открывания окон и иными способами, так как естественная вентиляция в помещении квартир не обеспечивает необходимый воздухообмен из-за повышенной влажности из подвального помещения. Так же из-за повышенной влажности происходит образование плесени и порча личного имущества жителей. Управляющей компанией на момент проверки не предоставлены дополнительные мероприятия по обеспечению воздухообмена подвального помещения. Так же при визуальном обследовании зафиксировано, что ранее имевшиеся подвальные продухи (проемы в цокольной части) и предусмотренные проектом при строительстве и запуске дома в эксплуатацию, заложены кирпичом, ввиду чего не обеспечивается нормативный воздухообмен подвальных помещений. Кроме того, управляющей компанией на момент проведения проверки не выполняются работы по откачиванию участка воды из подвального помещения. Так же при визуальном обследовании подвального помещения зафиксировано наличие участков строительного мусора. Зафиксированные нарушения по содержанию общего имущества многоквартирного дома свидетельствуют о том, что управляющей компанией не в полном объеме выполнены работы при подготовке дома к сезонной эксплуатации.

Зафиксированные в ходе проверки нарушения подтверждают длительность имеющихся событий. Имеющиеся нарушения по содержанию конструкций и несвоевременное проведение ремонтных работ со стороны управляющей компании, не обеспечивают сохранность общего имущества многоквартирного дома и не обеспечивают комфортные условия проживания жителей в многоквартирном доме.

Таким образом, при инспекционном обследовании МКД № 27 по ул. Черноморская, г. Киселевск, инспекцией выявлены нарушения требований к содержанию общего имущества определенных Постановлением правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом», 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", а также Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, определенные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, а именно:

- наличие участков застоя воды на участке ввода трубопроводов в подвальное помещение, что является нарушением пункта 4.1.15 Правил № 170; подпункта "г" пункта 10, подпункта "б" пункта 10, подпункта "а" пункта 10, подпункта "а" пункта 2 Правил содержания № 491; пункта 18, пункта 9, пункта 2 Минимального перечня № 290.

- намокание грунта подвального помещения, активное намокание конструкций подвального помещения, что является нарушением подпункта "г" пункта 10, подпункта "б" пункта 10, подпункта "а" пункта 10, подпункта "а" пункта 2 Правил содержания № 491; пункта 18, пункта 9, пункта 2 Минимального перечня № 290.
- ранее имевшиеся подвальные продухи (проемы в цокольной части) и предусмотренные проектом при строительстве и запуске дома в эксплуатацию, заложены кирпичом, что является нарушением пункта 4.1.4 Правил № 170; подпункта "г" пункта 10, подпункта "б" пункта 10, подпункта "а" пункта 10, подпункта "а" пункта 2 Правил содержания № 491; пункта 18, пункта 9, пункта 2 Минимального перечня № 290.
- в подвальном помещении наличие участков захламленности строительным мусором, что является нарушением пункта 3.4 Правил № 170; подпункта "а" пункта 2 Правил содержания № 491; пункта 18, пункта 9, пункта 2 Минимального перечня № 290.
- разрушение участка сопряжения конструкции отмостки с земляным полотном придомовой территории, провал земляного полотна, что является нарушением пункта 4.1.7 Правил № 170.
- в результате выявленных нарушений по содержанию общего имущества многоквартирного дома, наносится ущерб и вред общему имуществу МКД, создается угроза жизни и здоровью жителям данного МКД.

Применяемые сокращения Нормативно Правовых Актов (НПА):

Минимальный перечень № 290 – Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Правила содержания № 491 - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491

Правила № 170 – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170

Директор ООО «УК «РЭУ1» Шипулин А.А. при рассмотрении дела пояснил, что при инспекционном обследовании многоквартирного дома №27 по ул. Черноморская, в городе Киселёвск, инспекцией выявленные нарушения требований к содержанию общего имущества, определённых Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 « О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом», Постановлением правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядку их оказания и выполнения», имели место быть. На момент рассмотрения административного материала, данные нарушения устранены, что подтверждается актами выполненных работ.

Должностное лицо, выслушав представителя юридического лица, привлекаемого к административной ответственности, считает, что виновность юридического лица ООО «УК «РЭУ1» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, полностью доказана совокупностью собранных по делу доказательств.

Согласно ч.1 ст. 192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

Лицензионные требования к лицензиату, установлены частью 1 ст.8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", ст. 193 ЖК РФ, и «Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.10.2014г. № 1110 . К ним, в том числе, отнесены:

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

б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации; т.е. 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

При этом необходимо отметить, что согласно пункту 42 Правил 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.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Как следует из материалов дела, управление многоквартирным жилым домом № 27 по ул. Черноморская, г. Киселевск, осуществляет ООО «УК «РЭУ1», на основании договора, заключенного в соответствии с ч.2 ст.162

ЖК РФ управляющей компанией с собственниками жилых помещений. Предметом договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и технической эксплуатации общего имущества многоквартирного дома. Собственникам помещений, проживающим в таком доме на возмездной основе.

Согласно пункту 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, в соответствии с правилами и стандартами по управлению многоквартирными домами, утвержденными Правительством РФ. При управлении многоквартирным домом управляющая компания обязана соблюдать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме (ч.4 п.1.1. ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии со ст.2.1.Кодекса РФ «Об административных правонарушениях», административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое настоящим Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Частью 1 ст. 2.10 Кодекса РФ «Об административных правонарушениях» установлено, что юридические лица подлежат административной ответственности за совершение административных правонарушений в случаях, предусмотренных статьями раздела II настоящего Кодекса или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях.

При рассмотрении административного дела установлено, что при проведении проверки выявлены следующие нарушения:
- наличие участков застоя воды на участке ввода трубопроводов в подвальное помещение, что является нарушением пункта 4.1.15 Правил № 170; подпункта "г" пункта 10, подпункта "б" пункта 10, подпункта "а" пункта 10, подпункта "а" пункта 2 Правил содержания № 491; пункта 18, пункта 9, пункта 2 Минимального перечня № 290.

- намокание грунта подвального помещения, активное намокание конструкций подвального помещения, что является нарушением подпункта "г" пункта 10, подпункта "б" пункта 10, подпункта "а" пункта 10, подпункта

"а" пункта 2 Правил содержания № 491; пункта 18, пункта 9, пункта 2 Минимального перечня № 290.

- ранее имевшиеся подвальные продухи (проемы в цокольной части) и предусмотренные проектом при строительстве и запуске дома в эксплуатацию, заложены кирпичом, что является нарушением пункта 4.1.4 Правил № 170; подпункта "г" пункта 10, подпункта "б" пункта 10, подпункта "а" пункта 10, подпункта "а" пункта 2 Правил содержания № 491; пункта 18, пункта 9, пункта 2 Минимального перечня № 290.

- в подвальном помещении наличие участков захламленности строительным мусором, что является нарушением пункта 3.4 Правил № 170; подпункта "а" пункта 2 Правил содержания № 491; пункта 18, пункта 9, пункта 2 Минимального перечня № 290.

- разрушение участка сопряжения конструкции отмостки с земляным полотном придомовой территории, провал земляного полотна, что является нарушением пункта 4.1.7 Правил № 170.

Таким образом, при рассмотрении дела установлено, что управляющей компанией ООО «УК «РЭУ1» при управлении многоквартирным домом № 27 по ул. Черноморская, г. Киселевск, допущены нарушения лицензионных требований, установленных законодательством.

Компанией нарушены требования ст. 193 ЖК РФ, Постановления Госстроя России №170 от 27.09.2003г., Постановления 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", п. 10, подпункта «а» пункта 2 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Постановления Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г., ст.161,162 ЖК РФ.

Все выявленные нарушения отражены в акте проверки № 713/2019/ЛК/А/ПРК-188 от 24.09.2019г. составленного с участием полномочного представителя управляющей компании и являются нарушениями требованиями действующего законодательства по управлению многоквартирным домом.

Протокол об административном правонарушении составлен уполномоченным должностным лицом, его содержание и оформление соответствуют требованиям ст.28.2 КРФ об АП.

Срок привлечения к административной ответственности, предусмотренный ст. 4.5. КРФ об АП, на момент рассмотрения дела не истек.

При определении вида и размера наказания должностное лицо в соответствии с положениями ст.4.1. КРФ об АП учитывает в качестве смягчающих наказание обстоятельств отсутствие тяжких последствий правонарушения, устранение нарушений, ранее юридическое лицо к административной ответственности по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ не привлекалось, отягчающих обстоятельств по материалам дела не установлено. Сомнений в виновности юридического лица ООО «УК «РЭУ1»

во вменяемом ему правонарушении у должностного лица не возникло, его действия, верно квалифицированы по ч.2 ст.14.1.3 КРФ об АП.

В связи с чем, должностное лицо полагает возможным назначить ООО «УК «РЭУ1» наказание в виде предупреждения.

На основании изложенного, руководствуясь статьей ст.ст. ч.2 ст.14.1.3; 2.2, 3.4, 4.1-4.3, 23.55; 29.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

ПОСТАНОВИЛ:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Наложить на юридическое лицо ООО "Управляющая компания "РЭУ1", адрес обл. Кемеровская, г. Киселевск, ул. 50 лет Октября, д. 17, ИНН 4211022610, счет ОГРН 1084211001676, административное наказание в виде предупреждения. | |
| 2. Предоставить отсрочку исполнения постановления _____ | срок до 1 |
| мес. | |
| 3. Предоставить рассрочку исполнения постановления _____ | срок до |
| 3 мес. | |

Постановление о наложении административного наказания в виде предупреждения может быть обжаловано для юридических лиц:
- начальнику ГЖИ КО или в суд в течение 10 суток с момента вручения или получения копии постановления.

**И. о. Заместителя начальника
Государственной жилищной инспекции
Кемеровской области:**

Шерстков С.В.

Копия настоящего постановления по делу об административном правонарушении вручена (направлена почтой) юридическому лицу
«_____» _____ 2019г.