

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

об административном правонарушении

«09» февраля 2017 года - резолютивная часть

«13» февраля 2017 года- мотивированное постановление

г. Калтан(Кемеровская обл. , ул.Горького , 32)

Мировой судья судебного участка № 1 Калтанского судебного района Кемеровской области Ермолаева М.Н., рассмотрев материалы об административном правонарушении в отношении: юридического лица ООО «МАСТЕР-СЕРВИС» (юридический адрес: Кемеровская область , г. Калтан , ул. Комсомольская, 16а)

УСТАНОВИЛ:

08.12.2016 г. в 10 часов 30 минут в ходе проведения внеплановой, выездной проверки технического и санитарного состояния мест общего пользования жилого многоквартирного дома, во исполнение распоряжения (приказа) зам.начальника инспекции О. В. Чернышовой № 145 от 09.11.2016 г. в связи с коллективным обращением собственников жилого дома № 34 ул. Дзержинского, г. Калтан (вх. № 116-М от 09.11.2016 г.) по вопросу состояния лестничных клеток, подвального помещения дома был установлен факт нарушения правил содержания и ремонта жилого дома ответственным в части принятых обязательств - ООО «Мастер-Сервис».

При обследовании МКД № 34 по ул. Дзержинского были выявлены нарушения п. 2 Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее по тексту ПиН) (утв. Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170), «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», утверждённых постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, перечень которых содержится в акте проверки технического состояния жилого дома № 204/261 от 08.12.2016 г., а именно:

1. Нарушения по содержанию общего имущества жилого дома:

1.1. Затопление подвального помещения, увлажненное состояние грунта и конструкций фундамента (на момент проведения проверки не предприняты меры по откачке воды из подвального помещения) - нарушен п.п. 3.4.4, 4.1.1 ПиН, согласно которого организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов;

1.2. Подвальные продухи открыты, не оборудованы решетками; - нарушен п.п. 3.4.1 ПиН, согласно которого организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и защиту подвального помещения от проникновения животных.

1.3 Подвальное помещения захламлено строительным и бытовым мусором, загроможден

вход в подвальное помещение - нарушен п.п. 3.4.1 согласно которого организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и доступность прохода ко всем элементам;

1.4. В помещении лестничной клетки подъезда № 3 на полу и подоконниках наличие мусора, график уборки помещения лестничных клеток отсутствует - нарушен п.п. 3.2.2, согласно которого организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить требуемое санитарное состояние лестничных клеток

1.5. В помещении лестничной клетки подъезда № 3 неисправная деревянная дверь, установленная на петли, без дверной коробки, таким образом, отсутствует герметичность входной двери из помещения тамбура (в котором расположен вход в подвальное помещение) в помещение лестничной клетки подъезда № 3, в помещении лестничной клетки запах канализации - нарушен п.п. 3.2.3, согласно которого организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить плотно пригнанные притворы окон и дверей: п. 3.2.5, согласно которому организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить температуру воздуха и воздухообмен согласно установленным требованиям.

В помещении тамбура подъезда № 3 штукатурно-окрасочный слой имеет нарушения, следы загрязнения, отслоение штукатурного слоя. Кирпичная перегородка входа в подвальное помещение подъезда № 3, имеет слабое крепление и отсутствие отдельных кирпичей - нарушен п.п. 3.2.2. согласно которого организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить требуемое санитарное состояние лестничных теток, исправное состояние строительных конструкций, нарушено требование Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, согласно которого утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, согласно которого управляющие компании обязаны выявлять нарушения и выполнять: ремонт системы отопления, мелкий ремонт кровли, мелкий ремонт фасада, ревизия ГВС и отопления, ремонт примыкания балкона, благоустройство территории, прочистку канализации, ремонт тамбуров, мелкий ремонт крылец, замену эл. лампочек.

2. Также инспекцией было установлено, что в подъезде № 3 требуется провести ремонт помещения лестничной клетки, так как штукатурно-окрасочный слой имеет нарушения, следы загрязнения, отслоение штукатурного слоя. Не соблюдается периодичность ремонта 1 раз в пять лет, согласно ПИН п. 3.2.9.

Согласно раздела п.12,18, 21,31 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 « Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД»:

- текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения, преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправности общего имущества или его отдельных элементов.

- при определении размера платы, за содержание и ремонт общего имущества также учитываются предложения управляющей компании о перечне,

объемах и качестве услуг и работ, а также конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества дома.

- при принятии общим собранием собственников помещений об оплате расходов на проведение капитального ремонта МКД, определяется срок начала проведения работ, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие предложения.

- собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных «Минимальном перечне услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД»

Согласно ст. 158 ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме по их решению.

В данном случае Решение собственников МКД № 34 по ул. Дзержинского г. Калтан об отказе в проведения ремонта помещения лестничной клетки подъезда № 5 не представлены в жилищную инспекцию.

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.

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).

Таким образом, инспекцией установлено, что управляющей компанией, ООО «Мастер-Сервис» при управлении многоквартирным домом № 34 по ул. Дзержинского, г. Калтан, допущены нарушения лицензионных требований, установленных законодательством.

ООО «Мастер-Сервис» нарушены требования:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утв. Постановление Правительства № 416 от 15.05.2015г. «О порядке осуществления деятельности по управлению МКД», -п.п. 3.4.4, 4.1.1, 3.4.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.5, 3.2.9 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утв. Постановлением Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170,
- Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД»,
- п.12,18, 21,31 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД»
- ст. 161, 161.1, ч.2. ст.162, ЖК РФ.

Таким образом, ООО «МАСТЕР-СЕРВИС» допущено административное правонарушение, предусмотренное ч. 1 ст. 7.23.3 КРФобАП, т.е. нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющим предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

В судебном заседании представитель юридического лица директор ООО «Мастер-Сервис» **Юрьев Н.Г.** пояснил, что ими были приняты все возможные меры по устранению нарушений

Представитель юридического лица **Войцешко Д.Н.**, действующий

основании доверенности от 18.07.2016 года, пояснил, что дом № 34 по ул. Дзержинского проблемный в части затопления подвала и это не их вина, а том, что уровень пола в подвале ниже на 2 метра и там собираются грунтовые воды, а так же в связи с тем, что постоянно полный колодец, вода идет в подвал. Они регулярно сообщают об этом телефонограммами в УКВО, те приезжают и откачивают колодцы, вода из подвала сразу уходит. Ими запланирована работа по отсыпке подвала и ремонту, часть работ уже выполнена. Что касается уборки подъездов, во всех подъездах график уборки висит и уборка делается, о чем имеется отметка старшей по дому. Они считают, что в 3 подъезде график сорвали умышленно и мусор раскидали тоже.

Должностное лицо составившее протокол об административном правонарушении – главный инспектор отделения Государственной жилищной инспекции Кемеровской области **Минеева О.В.** просит признать виновным юридическое лицо в совершении вменяемого правонарушения, назначить наказание на усмотрение суда.

Заслушав явившихся лиц, изучив письменные материалы, суд приходит к выводу, что вина ООО «МАСТЕР-СЕРВИС» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 7.23.3 КРФобАП, подтверждается протоколом об административном правонарушении от 09.12.2016 года № 736/34/261 с описанием события правонарушения, актом проверки от 08.12.2016 года, копией договора управления МКД от 01.08.2011 года, копией заявления жильцов дома №34 по ул. Дзержинского, г. Калтан от 09.11.2016 года.

При таких данных мировой судья считает, что совершенное правонарушение, хотя формально и содержит признаки состава административного правонарушения, но с учетом его характера, а также роли правонарушителя, предпринятым мерам по устранению выявленных нарушений, размера вреда и отсутствия тяжких последствий, не представляет существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений, являясь в силу ст. 2.9 КРФобАП малозначительным, влекущем за собой освобождения от административной ответственности с объявлением устного замечания.

На основании статьи 29.10 Кодекса об административном правонарушении РФ, мировой судья,-

ПОСТАНОВИЛ:

Освободить от административной ответственности юридическое лицо ООО «МАСТЕР-СЕРВИС» по ст. 7.23.3 ч. 1 КРФобАП, объявив устное замечание.

Постановление может быть обжаловано в Калтанский районный суд в течение 10-ти дней юридическим лицом, подвергнутым административному наказанию, со дня вручения ему настоящего постановления.

Мировой судья:

