

Государственная жилищная инспекция Рязанской области

390006 г. Рязань, ул. Либкнехта, д.18

тел./факс (4912) 21-78-40

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №188 ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

24 декабря 2021 года

г. Рязань

Начальник государственной жилищной инспекции Рязанской области Шмидт Г.В с участием помощника прокурора Московского района г. Рязани Крыловой Т.В., рассмотрев дело об административном правонарушении №188/ГЖИ-2021, предусмотренном ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, в отношении юридического лица –общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление №10» (далее- ООО «ЖЭУ №10»), юридический адрес: 39001, г. Рязань, ул. Дачная, д. 14, ОГРН 1066229041977, ИНН 6229053290, КПП 622901001, ранее по ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ к административной ответственности не привлекавшееся,

УСТАНОВИЛ:

В целях проверки обращения Портновой Е.И., проживающей по адресу: г. Рязань, ул. Октябрьская, д. 10/13, о нарушении жилищных прав, 01.12.2021 прокуратурой Московского района г. Рязани проведена проверка соблюдения законодательства при эксплуатации и ремонте общедомового имущества управляющей организацией ООО «ЖЭУ №10».

Проверкой проведенной прокуратурой района с привлечением специалиста государственной жилищной инспекции Рязанской области 01.12.2021 были установлены факты нарушения лицензионных требований, предусмотренных ч. 2 ст. 161 и ч. 2.3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом № 10/13 по ул. Октябрьская в г. Рязани, выразившиеся в нарушении обязательных требований при содержании общего имущества собственников помещений указанного многоквартирного дома, а именно: в первом подъезде дома имеются повреждения окрасочного слоя стен и потолков (длительное время не проводился косметический ремонт), также имеются частичные повреждения окрасочного слоя в третьем подъезде дома.

В первом подъезде дома имеются частичные повреждения плиточного покрытия полов лестничных площадок. В четвертом подъезде указанного дома на лестничном марше между 2 и 3 этажами выявлено повреждение ступеней, имеются неплотности в примыканиях оконных блоков к оконным откосам на лестничных площадках пятого этажей во втором и третьем подъездах, имеются повреждения окрасочного слоя оконных блоков и переплетов в первом, втором и третьем подъездах. Во втором подъезде дома выявлены повреждения деревянных элементов ограждений лестничных маршей. Выявлено захламление лестничных площадок второго и пятого подъездов дома бытовыми предметами, площадка под первым маршем лестницы во втором подъезде используется как кладовая.

ООО «ЖЭУ №10» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии №062000047 от 10.04.2015.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ директором ООО «ЖЭУ №10» является Луценко Мария Павловна.

Многоквартирный дом № 10/13 по ул. Октябрьская в г. Рязани включен в реестр лицензий Рязанской области, в раздел, который включает сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет ООО «ЖЭУ №10».

В соответствии с Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 №1110, к лицензионным требованиям относятся: соблюдение требований, предусмотренных ч.2.3 ст.161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), а также исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ.

Частью 2.3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что 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.

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в данном случае - собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006, общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее – ПиН), которые являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями. В данных правилах перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также параметры и условия, которые должны соблюдаться в целях безопасности людей и сохранности жилого дома.

В соответствии с п. 2.1 ПиН организация по обслуживанию жилищного фонда должна проводить технический осмотр жилых зданий. Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению.

Пунктами 3.2.8., 3.2.9. ПиН установлено, что окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами. Поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность. Не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки. Не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета. Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

В силу пп. 3.2.15., 3.2.16. ПиН использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

Согласно пп. 4.4.1, 4.8.5. ПиН организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов.

Пунктами 4.7.1., 4.7.2., 4.7.7 ПиН предусмотрено, что организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние окон и дверей; неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры в притворах переплетов и дверей; коробление элементов заполнения; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития; заполнения оконных и дверных проемов,

подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми.

Пунктами 4.8.1., 4.8.4. ПиН предусмотрено, что неисправное состояние лестниц (неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения. Заделку трещин, углублений, выбоин и околос в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций.

Однако, как было установлено в ходе проведенной проверки, управляющая организация ООО «ЖЭУ №10» не обеспечила надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 10/13 по ул. Октябрьская в г. Рязани, чем допустила нарушения лицензионных требований при управлении указанным многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2.3 ст.161 и ч. 2 ст.162 ЖК РФ.

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований является административным правонарушением, предусмотренным ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

По факту выявленных нарушений лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в отношении директора ООО «ЖЭУ №10» прокурором Московского района г. Рязани вынесено постановление от 03.12.2021 о возбуждении дела об административном правонарушении по ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

В ходе рассмотрения административного дела представитель прокуратуры Московского района г. Рязани Крылова Т.В. доводы, изложенные в постановлении о возбуждении дела об административном правонарушении, поддержала в полном объеме.

Законный представитель ООО «ЖЭУ №10» о времени и месте рассмотрения дела уведомленный надлежащим образом, на рассмотрение дела не явилась, просила рассмотреть дело в её отсутствие. Вину признала в полном объеме.

Представитель прокуратуры Московского района г. Рязани Крылова Т.В. не возражала против рассмотрения дела в отсутствие представителя ООО «ЖЭУ №10».

При таких обстоятельствах, руководствуясь ч. 2 ст. 25.1 КоАП РФ, начальник инспекции определил возможность рассмотреть дело в отсутствие законного представителя лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении.

Факт совершения ООО «ЖЭУ №10» административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст.14.1.3 КоАП РФ, подтверждается совокупностью доказательств, имеющих в материалах дела, допустимость и достоверность которых сомнений не вызывает, а именно:

- постановлением о возбуждении производства об административном правонарушении от 03.12.2021;

- объяснением Луценко М.П. от 03.12.2021;

- информационной справкой от 02.12.2021 №ГШ/32-7117;

- выпиской из ЕГРЮЛ в отношении ООО «ЖЭУ №10»;

- копией устава ООО «ЖЭУ №10»;

- приказом №17а л/с от 17.02.20215;

- договором №10/37-О(у) управления многоквартирным домом № 10/13 по ул. Октябрьская в г. Рязани;

- лицензией №062000047 от 10.04.2015;

- решением о проведении проверки.

Оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, начальник инспекции считает вину ООО «ЖЭУ №10» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, доказанной в полном объеме.

Обстоятельства, смягчающие и отягчающие административную ответственность ООО «ЖЭУ №10», по делу не установлены.

Санкция ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ влечет наложение административного штрафа на на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Согласно ч. 1 и ч. 2 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 КоАП РФ или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных ч. 2 ст. 3.4 КоАП РФ, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 4.1.1 КоАП РФ.

Административное правонарушение, предусмотренное ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, не относится к числу исключений, указанных в ч. 2 ст. 4.1.1 КоАП РФ.

Согласно ст. 3.4 КоАП РФ предупреждение – это мера административного наказания, выраженная в официальном порицании физического или юридического лица.

Предупреждение выносится в письменной форме. 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.

Согласно сведениям из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на 24.12.2021 ООО «ЖЭУ №10» является малым предприятием и включено в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства 01.08.2016.

ООО «ЖЭУ №10» ранее за совершение аналогичного правонарушения к административной ответственности не привлекалось. По делу не установлено обстоятельств, свидетельствующих о причинении в результате указанного правонарушения 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 имущественного ущерба.

Учитывая изложенное, а также обстоятельства совершения административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, выразившегося в нарушении лицензионных требований при управлении многоквартирным домом № 10/13 по ул. Октябрьская в г. Рязани, начальник инспекции полагает возможным заменить ООО «ЖЭУ №10» наказание в виде административного штрафа на предупреждение.

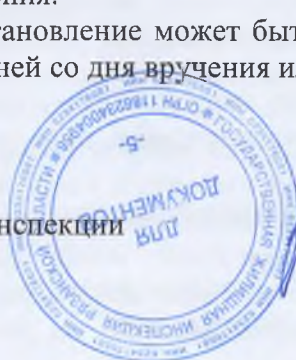
На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 29.9 - 29.11 КоАП РФ, начальник инспекции

ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «ЖЭУ №10» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, и назначить ему наказание в виде предупреждения.

Постановление может быть обжаловано в районный суд по месту рассмотрения дела в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления.

Начальник инспекции



Г.В. Шмидт