



ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА  
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
(ГОСЖИЛНАДЗОР)

Козловская ул., д. 39А, Волгоград, 400074. Тел. (8442) 35-21-50. Факс (8442) 35-21-46. E-mail: volga\_gzhi@volganet.ru

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 03/803/13-лк**  
**о назначении административного наказания**

"16" марта 2021 года

г. Волгоград

Заместитель руководителя инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области (далее - Инспекция) Гордеева Татьяна Тайфиковна, рассмотрев материалы дела № 03/803/13-лк об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст.14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) в отношении юридического лица – общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эталон" (сокращенное наименование – ООО "УК "ЭТАЛОН"), ОГРН: 1113453000803, ИНН: 3436115171, КПП: 343601001, место нахождения и адрес юридического лица: 403874, Волгоградская область, город Камышин, ул. Короленко, д. 16, помещение № 130, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Дзержинскому району г. Волгограда 07.06.2011,

ранее ООО "УК "ЭТАЛОН" к административной ответственности, предусмотренной ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, не привлекалось,

с участием представителя ООО "УК "ЭТАЛОН" по доверенности от 12.03.2021 без номера Говорова Максима Викторовича,

**УСТАНОВИЛ:**

Камышинской городской прокуратурой Волгоградской области, а также комитетом жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области в отношении ООО "УК "ЭТАЛОН" проведены проверки соблюдения лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области (письмо Камышинской городской прокуратурой Волгоградской области исх. от 04.02.2021 № 7-61-2021, акт проверки от 12.02.2021 № 13-лк комитета жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области).

По результатам проверок установлены нарушения лицензионных требований, выразившиеся в неисполнении обязанностей по договору управления, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, требований к деятельности по управлению многоквартирными домами, предусмотренными п. 2.3 ч. 2 ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, несоблюдении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее по тексту – ПиН), Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения,

утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее по тексту – Минимальный перечень), п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее по тексту – Правила содержания), пп. "а", "б" п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение о лицензировании), Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), а именно:

Многоквартирный дом № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области.

Из письма Камышинской городской прокуратурой Волгоградской области (исх. от 04.02.2021 № 7-61-2021) следует, что в связи с выходом из строя в доме № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области кожухотрубного водоподогревателя на основании предписания общества с ограниченной ответственностью "КамышинТеплоЭнерго" (далее – ООО "КамышинТеплоЭнерго") 22.01.2021 была остановлена работа указанного выше теплообменника и произведена опломбировка его запорной арматуры. С указанной даты жителям многоквартирного дома не оказывается коммунальная услуга по горячему водоснабжению. Управляющей организацией ООО "УК "ЭТАЛОН" не принимаются надлежащие меры по замене вышедшего из строя оборудования и возобновлению предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению жителям многоквартирного дома.

Данные обстоятельства свидетельствуют о длительном непринятии управляющей организацией ООО "УК "ЭТАЛОН" мер по возобновлению предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению жителя многоквартирного дома, нарушении Стандарта управления многоквартирным домом и условий заключенного договора управления от 01.05.2020 без номера.

Из акта проверки № 13-лк от 12.02.2021 комитета жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области следует, что при визуальном осмотре общего имущества, расположенного в местах общего пользования: водонагревателя (бойлера) и запорной арматуры системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, расположенных в элеваторном узле повального помещения указанного многоквартирного дома, а также при проверке качества предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению собственникам жилых помещений указанного многоквартирного дома установлено следующее.

На момент проведения проверки установлено, что 22.01.2021 со стороны ООО "КамышинТеплоЭнерго" в адрес ООО "УК "ЭТАЛОН" выдано предписание о выявленных фактах нарушений Правил пользования тепловой энергией, а именно: в связи с неисправностью теплопотребляющей установки (кожухотрубного водонагревателя – неплотность трубного пучка) по адресу: многоквартирный дом № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области, эксплуатация данного теплообменника запрещается и пломбируется запорная арматура на подаче теплоносителя. Эксплуатация теплообменника невозможна и он подлежит замене.

В ходе визуального осмотра установлено, что водонагреватель (бойлер), расположенный в помещении элеваторного узла указанного многоквартирного дома,



используемый для подогрева сетевой воды находится в разобранном состоянии, в связи с неисправностью теплопотребляющей установки, а именно: кожухотрубного водонагревателя (неплотность трубного пучка). Запорная арматура на подаче теплоносителя опломбирована. В связи с этим, подогрев сетевой воды для предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на момент проведения проверки собственникам помещений указанного многоквартирного дома не осуществляется.

Вместе с тем, в день рассмотрения настоящего дела об административном правонарушении Инспекцией установлено, что эксплуатация теплообменника управляющей организацией ООО "УК "ЭТАЛОН" не производится, в виду того, что его замена на технически исправное оборудование не произведено и, соответственно, коммунальная услуга по горячему водоснабжению по состоянию на 16.03.2021 собственникам помещений указанного многоквартирного дома не предоставляется.

Таким образом, указанные обстоятельства свидетельствуют о нарушении п. 5.1.1 ПиН, п. 18 Минимального перечня, п. 10 Правил содержания, пп. "в" п. 3, пп. "а" п. 31, п. 4 Приложения № 1 Правил № 354, раздела II п.4 "в", "д", п. 3 Правил № 416.

Результаты проверки отражены в письме Камышинской городской прокуратуры Волгоградской области исх. от 04.02.2021 № 7-61-2021 и акте проверки от 12.02.2021 № 13-лк комитета жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области.

Указанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения консультантом отдела административного делопроизводства Инспекции в отношении ООО "УК "ЭТАЛОН" дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Участвующий в рассмотрении настоящего дела об административном правонарушении представитель ООО "УК "ЭТАЛОН" по доверенности от 12.03.2021 без номера Говоров Максим Викторович возражал в отношении выявленных Камышинской городской прокуратурой Волгоградской области и комитетом жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области нарушений ПиН и Минимального перечня, также пояснил о том, что причиной выхода из строя теплообменника, обеспечивающего горячее водоснабжение многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Короленко, д. 16 в г. Камышин Волгоградская область, послужил его износ, в связи с большим сроком его эксплуатации. Восстановление данного оборудования путем ремонта невозможно. В соответствии с положениями ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) работы по замене указанного оборудования относятся к капитальному ремонту. Согласно ч.1 ст. 189 ЖК РФ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Вместе с тем, до настоящего времени собственники многоквартирного дома не приняли решение о проведении капитального ремонта, а также об источниках его финансирования. Все требования по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и в отношении вышедшего из строя имущества, ООО "УК "ЭТАЛОН" исполняло в полном объеме. Вместе с тем, при проведении необходимых мероприятий видимых разрушений указанного имущества не выявлено, что также подтверждается последним актом об испытании данного имущества, в соответствии с которым оно было признано полностью работоспособным. Причинами выхода из строя данного имущества послужили скрытые дефекты, которые при всех необходимых мерах не могли быть выявлены в

процессе эксплуатации данного имущества. В связи с данными обстоятельствами, нарушений действующего законодательства со стороны ООО "УК "ЭТАЛОН" не имеется.

Вместе тем, представитель ООО "УК "ЭТАЛОН" по доверенности от 12.03.2021 без номера Говоров Максим Викторович предоставил копии следующих документов:

- предписание о выявленных фактах нарушений "Правил пользования тепловой энергией", изготовленное 22 января 2021 года ООО "КамышинТеплоЭнерго", свидетельствующее о том, что в связи с неисправностью теплопотребляющей установки (кожухотрубного водоподогревателя – неплотность трубного пучка) по адресу: ул. Короленко, д. 16 в г. Камышин Волгоградская область, эксплуатация данного теплообменника запрещается и пломбируется запорная арматура на подаче теплоносителя. Эксплуатация теплообменника невозможна, в связи с тем, что он подлежит замене;

- письменные пояснения (исх. от 02.03.2021 № 265/03) ООО "УК "ЭТАЛОН" в адрес Инспекции, свидетельствующие о том, что причинами выхода из строя данного имущества послужили скрытые дефекты, которые при всех необходимых мерах не могли быть выявлены в процессе эксплуатации данного имущества. В связи с данными обстоятельствами, нарушений действующего законодательства со стороны ООО "УК "ЭТАЛОН" не имеется.

Также представитель ООО "УК "ЭТАЛОН" по доверенности от 12.03.2021 без номера Говоров Максим Викторович заявил ходатайство о снижении минимального размера административного штрафа ниже низшего предела в отношении ООО "УК "ЭТАЛОН".

Выслушав представителя ООО "УК "ЭТАЛОН" по доверенности от 12.03.2021 без номера Говорова Максима Викторовича, исследовав материалы дела об административном правонарушении, должностное лицо, уполномоченное на рассмотрение настоящего дела, приходит к следующим выводам.

В силу КоАП РФ подлежат выяснению по делу об административном правонарушении следующие обстоятельства: 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; обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность; характер и размер ущерба, причиненного административным правонарушением; обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении; иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, а также причины и условия совершения административного правонарушения.

В соответствии с положениями КоАП РФ судья, орган, должностное лицо, в производстве которых находится дело, устанавливают наличие или отсутствие события административного правонарушения, виновность лица, привлекаемого к административной ответственности, на основании доказательств по делу об административном правонарушении, которыми являются любые фактические данные, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела.

В силу требований статьи 1.6 КоАП РФ лицо, привлекаемое к административной ответственности, не может быть подвергнуто административному наказанию и мерам обеспечения производства по делу об административном правонарушении иначе как на основаниях и в порядке, установленных законом.



На основании части 1 статьи 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

ООО "УК "ЭТАЛОН" является лицензиатом и осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии № 034-000402 от 08.04.2015, выданной Инспекцией государственного жилищного надзора Волгоградской области.

Сведения о многоквартирном доме № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области внесены в установленном порядке в реестр лицензии Волгоградской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. Данная информация размещена на официальном сайте инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области.

Из материалов административного дела усматривается, что ООО "УК "ЭТАЛОН" осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области на основании заключенного с собственниками помещений в доме договора управления от 01.05.2020 без номера, с нарушением лицензионных требований, установленных подпунктами а, б пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 г. № 1110.

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", являются: а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищным кодексом РФ (далее - ЖК РФ); б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ; в) соблюдение требований, предусмотренных частью 1 статьи 193 ЖК РФ (п. 3 Положения о лицензировании).

В силу 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 РФ 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 РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация 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 соответствии с положениями указанного договора управления управляющая организация ООО "УК "ЭТАЛОН" обязуется организовать выполнение работ и оказание услуг по управлению многоквартирным домом, выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги с учетом пункта 2.1.14 Договора. Кроме того, ООО "УК "ЭТАЛОН" обязуется осуществлять контроль выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме привлеченными управляющей компанией подрядчиками (исполнителями), приемку результатов выполнения работ и оказания услуг.

Согласно пункту 2.1.14 указанного выше Договора управления управляющая организация ООО "УК "ЭТАЛОН" обязана заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов в целях оказания коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а также в целях содержания многоквартирного дома.

Согласно части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая инженерное оборудование), ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) включены в состав общего имущества многоквартирного дома (пункт 2 Правил № 491).

В силу частей 1 и 2 статьи 161 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.



Пунктами 16 и 17 Правил № 491 определено, что при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

Пунктом 10 Правил № 491 установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надёжности 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.

Управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором (пункт 42 Правил № 491).

В соответствии с п. 12 Правил № 491 собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Во исполнение пункта 1.2 статьи 161 ЖК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Минимальный перечень).

Согласно п. 18 Минимального перечня к общим работам, выполняемым для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах относятся: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков; проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных

сооружений (септики) и дворовых туалетов; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170 утверждены ПиН, которые определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности, выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими (пункт 1.1 Правил №170).

Согласно п. 5.1.1 ПиН системы теплоснабжения (котельные, тепловые сети, тепловые пункты, системы отопления и горячего водоснабжения) жилых зданий должны постоянно находиться в технически исправном состоянии и эксплуатироваться в соответствии с нормативными документами по теплоснабжению (вентиляции), утвержденными в установленном порядке.

В свою очередь отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг регулируют Правила № 354.

Названными Правилами устанавливаются их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, кроме того регламентируются вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг.

Таким образом, требования Правил № 354 подлежат обязательному применению в отношении исполнителей коммунальных услуг, ресурсоснабжающих организаций и гарантирующих поставщиков, выступающих в роли таких исполнителей, с потребителями коммунальных услуг.

Подпунктом "в" пункта 3 Правил № 354 предусмотрено, что обязательным условием предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме или в жилом доме (домовладении) является предоставление коммунальных услуг потребителю круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в Приложении №1.

В п.4 Приложения № 1 к Правилам № 354 сформулированы требования, в том числе к допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд.

Учитывая, что продолжительность прекращения подачи горячего водоснабжения в доме № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области была связана с выходом из строя кожухотрубного водоподогревателя, на основании предписания общества с ограниченной ответственностью "КамышинТеплоЭнерго" была остановлена работа указанного выше теплообменника и произведена опломбировка его запорной арматуры, отключение горячего водоснабжения должно было производиться



с соблюдением требований пункта 4 Приложения № 1 Правил 354, то есть не должно было превышать 4 часа одновременно.

Таким образом, отключение ООО "УК "ЭТАЛОН" подачи горячего водоснабжения в доме № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области в период 22.01.2021 по 16.03.2021 является нарушением требований пункта 4 Приложения № 1 к Правилам 354, а именно прекращение горячего водоснабжения на срок более 4 часов одновременно.

Согласно п.п. "в", "д" п. 4 Правил № 416 управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме

коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Выявленные проверкой нарушения свидетельствуют о том, что качество услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества жителям домов не соответствует требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме – нарушение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ, а также подпунктом "а, б" пункта 3 Положения о лицензировании.

Объектом правонарушения, предусмотренного указанной статьей, являются права потребителей (граждан).

Объективную сторону административного правонарушения образует бездействие лица, повлекшее нарушение лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Субъектом правонарушения по данной статье являются должностные и юридические лица, обязанные соблюдать лицензионные требования при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Необходимо отметить то, что довод представителя ООО "УК "ЭТАЛОН" Говорова М.В. о том, что ООО "УК "ЭТАЛОН" не обязано выполнять работы по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в виду непринятия ими решения на общем собрании о проведении капитального ремонта, а также об источниках его финансирования является несостоятельным ввиду следующего.

Согласно п. 2 Правил содержания в состав общего имущества включаются: ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", определяя понятие строительной конструкции, устанавливает, что это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции, должна отвечать требованиям



механической безопасности и находится в состоянии, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений вследствие разрушения или потери устойчивости здания, сооружения или их части. В соответствии со статьей 36 указанного ФЗ безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

Пунктом 10 Правил содержания предусмотрено, 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: "а" соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; "б" безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; "г" соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

На основании п.п. "а" пункта 11 Правил содержания 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 управляющей организацией, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Заявитель осуществляет управление многоквартирным домом на основании договора управления управляющая организация ООО "УК "ЭТАЛОН" принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом.

Согласно положений указанного договора управления управляющая организация ООО "УК "ЭТАЛОН" обязуется осуществлять управление многоквартирными домами в соответствии с условиями данных договоров и нормами действующего законодательства Российской Федерации. Также обязуется обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту имущества собственников помещений многоквартирных домов, а также обязуется обеспечить предоставление коммунальных услуг.

Государство, исходя из баланса частных и публичных интересов, в нормативном порядке определило уровень состояния жилых домов, который необходимо поддерживать за счет средств собственников силами управляющих компаний, и создало орган, компетентный контролировать соблюдение установленных требований.

Управляющие организации выступают как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве

своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском.

Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме, независимо от их на то желания.

Добровольно принимая на себя обязанность по управлению многоквартирными домами ООО "УК "ЭТАЛОН" приняло на себя все связанные с этим риски и обязано обеспечить безопасность жильцов вплоть до их расселения, неся за это все предусмотренные законом виды ответственности.

Круг обязанностей управляющей организации не освобождает ее от соблюдения общеобязательных требований, которые в соответствии с положениями действующего законодательства направлены на надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Данный вывод основан на правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума от 29.09.2010 № 6464/10. При этом если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме (постановление Верховного Суда РФ от 21.05.2015 № 306-АД14-7409 по делу № А55-12044/2014).

Следовательно, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества принятого в управление ООО "УК "ЭТАЛОН" указанного многоквартирного дома должен обеспечивать соблюдение требований, установленных названными нормативными актами, и содержать весь спектр мероприятий, направленных на устранение имеющихся недостатков в содержании общего имущества дома.

Обстоятельства, исключаящие производство по делу об административном правонарушении, предусмотренные статьей 24.5 КоАП РФ, не установлены.

Вина ООО "УК "ЭТАЛОН" выражается в не выполнении работ по содержанию общего имущества собственников жилых помещений многоквартирного дома № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области и нашла свое подтверждение в совокупности доказательств, а именно: письме Камышинской городской прокуратуры Волгоградской области исх. от 04.02.2021 № 7-61-2021 и акте проверки от 12.02.2021 № 13-лк комитета жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации городского округа – город Камышин Волгоградской области, протоколе об административном правонарушении № 03/803/13-лк от 03.03.2021, договоре управления многоквартирным домом № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области от 01.05.2020 без номера.

Факт нарушения ООО "УК "ЭТАЛОН" лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным



домом № 16 по ул. Короленко в г. Камышин Волгоградской области, наличия в его действиях состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, подтверждается совокупностью исследованных в соответствии с требованиями ст. 26.11 КоАП РФ доказательств, отвечающих требованиям об их достоверности, допустимости и достаточности для вынесения постановления по делу.

Учитывая изложенное, следует, что в действиях (бездействии) ООО "УК "ЭТАЛОН" присутствует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Выявленные проверкой нарушения, не могут быть признаны малозначительными, поскольку в соответствии с пунктом 21 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2005 № 5 "О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях", малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляющее существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.

Учитывая тот факт, что совершенное ООО "УК "ЭТАЛОН" правонарушение посягает на установленный порядок общественных отношений в сфере организации эксплуатации, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда, направленный на создание благоприятного (комфортного) проживания граждан, а также на права потребителей, оснований для применения положений ст. 2.9. КоАП РФ не усматривается.

В соответствии с частью 3 статьи 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Федеральным законом от 31 декабря 2014 года № 515-ФЗ "О внесении изменений в статью 4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" реализовано Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 25 февраля 2014 года № 4-П, предусматривающее возможность назначения административного штрафа ниже низшего предела, установленного санкциями соответствующих норм КоАП РФ, ст. 4.1 КоАП РФ дополнена, в частности, частями 3.2 и 3.3.

Согласно ч. 3.2 ст. 4.1 КоАП РФ при наличии исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, имущественным и финансовым положением привлекаемого к административной ответственности юридического лица, судья, орган, должностное лицо, рассматривающие дела об административных правонарушениях либо жалобы, протесты на постановления и (или) решения по делам об административных правонарушениях, могут назначить наказание в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа, предусмотренного соответствующей статьей или частью статьи раздела II КоАП РФ, в случае, если минимальный размер административного штрафа для юридических лиц составляет не менее ста тысяч рублей.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 25.02.2014 № 4-П отметил, что согласно части 3 статьи 4.1 КоАП Российской Федерации при

назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность. При этом КоАП РФ, исходя, в частности, из того, что административное наказание не может иметь своей целью нанесение вреда деловой репутации юридического лица (часть 2 статьи 3.1 КоАП РФ), предоставляет судье, органу, должностному лицу, рассматривающим дело об административном правонарушении, правомочие признать смягчающими обстоятельства, не указанные в данном Кодексе или законах субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях (часть 2 статьи 4.2). Соблюдение этих - вытекающих из конституционных принципов равенства, пропорциональности и соразмерности - требований призвано обеспечить индивидуализацию наказания юридических лиц, виновных в совершении административных правонарушений, и одновременно не допустить при применении мер административной ответственности избыточного ограничения их имущественных прав и интересов. Между тем в условиях, когда нижняя граница административных штрафов для юридических лиц за совершение административных правонарушений составляет как минимум сто тысяч рублей, обеспечение индивидуального - учитывающего характер административного правонарушения, обстановку его совершения и наступившие последствия, степень вины, а также имущественное и финансовое положение нарушителя - подхода к наложению административного штрафа становится крайне затруднительным, а в некоторых случаях и просто невозможным.

В соответствии с ч. 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания в соответствии с частью 3.2 статьи 4.1. КоАП РФ размер административного штрафа не может составлять менее половины минимального размера административного штрафа, предусмотренного для юридических лиц соответствующей статьей или частью статьи раздела II КоАП РФ.

На основании изложенного, с учетом положений ст. 4.1 КоАП РФ, при отсутствии обстоятельств, отягчающих административную ответственность, учитывая имущественное положение ООО "УК "ЭТАЛОН", административный орган полагает возможным снизить минимальный размер административного штрафа ниже низшего предела.

На основании изложенного, руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 29.9, ст.ст. 29.10, 29.11, ч. 2.2, ч. 3 ст. 4.2, ч. 3.2, ч. 3.3 ст. 4.1 КоАП РФ Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Признать юридическое лицо - ООО "УК "ЭТАЛОН", ОГРН: 1113453000803, ИНН: 3436115171, КПП: 343601001, место нахождения и адрес юридического лица: 403874, Волгоградская область, город Камышин, ул. Короленко, д. 16, помещение № 130, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Дзержинскому району г. Волгограда 07.06.2011, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ - осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, назначить административное наказание в виде административного штрафа в размере 125 000 рублей (сто двадцать пять тысяч рублей).



Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано не позднее 10 суток со дня получения его копии: вышестоящему должностному лицу либо в арбитражный суд в порядке и по месту, предусмотренным арбитражным процессуальным законодательством.

Заместитель руководителя



Т.Т. Гордеева

В случае если настоящее постановление не обжаловано в установленном законом порядке, оно вступает в законную силу по истечении 10 суток с момента получения копии постановления и подлежит обязательному исполнению. Уклонение от получения постановления не освобождает лицо от обязанности его дальнейшего исполнения. Административный штраф должен быть уплачен не позднее 60 дней со дня вступления постановления о его назначении в законную силу (ст.ст. 31.1, 32.2 КоАП РФ). При оплате административного штрафа ссылка на дату вынесения постановления и номер дела в платежном документе обязательна. Копию документа, подтверждающего оплату назначенного штрафа, рекомендуется представить в Инспекцию государственного жилищного надзора Волгоградской области.

Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ, влечет административную ответственность в виде административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов (ч.1 ст. 20.25 КоАП РФ).

Срок предъявления настоящего постановления к исполнению – два года.

Реквизиты для оплаты штрафа:

Наименование банка: Отделение Волгоград Банка России//УФК по Волгоградской области г. Волгоград

Счет Банка получателя 40102810445370000021

Счет получателя 03100643000000012900

БИК банка 011806101

ИНН получателя 3445079787

КПП получателя 346001001

УИН \_\_\_\_\_

Наименование получателя: УФК по Волгоградской области (Госжилнадзор)

Код бюджетной классификации дохода 8341 16 01142 01 9000 140 "Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в бюджеты городских округов"

Код по ОКТМО 18701000.

Оплата штрафа должна производиться только лицом, привлеченным к административной ответственности. При этом в платежном поручении необходимо в обязательном порядке указывать реквизиты постановления (номер и дату вынесения) о назначении административного наказания.

Взыскатель: Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области, адрес: 400074, Волгоград, ул. Козловская, д. 39 "А".

**РАСПИСКА О ПОЛУЧЕНИИ КОПИИ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ:**

Копию постановления № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ .20 \_\_\_\_ г. в отношении \_\_\_\_\_ по делу об административном

правонарушении с указанием реквизитов для оплаты административного штрафа и порядка обжалования получил (а)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_

Отметка о направлении копии настоящего постановления заказным письмом с уведомлением о вручении адресату: № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Постановление вступило в законную силу \_\_\_\_\_.

Дата выдачи \_\_\_\_\_.