

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**по делу об административном правонарушении**

г.Тамбов

19 ноября 2020 г.

Мировой судья судебного участка № 6 Октябрьского района г.Тамбова, исполняющий обязанности мирового судьи судебного участка № 1 Октябрьского района г.Тамбова, Стародубова О.В., рассмотрев дело об административном правонарушении, предусмотренном ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ в отношении:  
ООО «УК Управдом 68» ОГРН 126829005050 ИНН 6829083987 КПП 682901001, зарегистрированного по адресу: г.Тамбов, ул.К.Маркса, д.176 А,

**УСТАНОВИЛ:**

Согласно протокола об административном правонарушении №145 от 16 октября 2020 года: ООО «УК Управдом 68» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Тамбовской области на основании лицензии № 015 от 22.05.2015 года.

Управление многоквартирным домом 8 по улице Бориса Васильева города Тамбова осуществляет управляющая организация ООО «УК Управдом 68» на основании договора управления от 26 апреля 2017 года № 60/17.

Управлением государственного жилищного надзора Тамбовской области выдано распоряжение № 338 от 14.10.2020 года о проведении внеплановой проверки в отношении ООО «УК Управдом 68».

В ходе внеплановой выездной проверки, проведенной 15.10.2020 года в период с 14:00-15:00, установлено, что дом 8 по улице Бориса Васильева города Тамбова 5-этажный, 1995 года постройки, кирпичный, крыша плоская из рулонных материалов, накрывные элементы парапета дома в виде бетонных плит. Парапетный участок из кирпичной кладки находится в неудовлетворительном состоянии, необходимо проведение ремонтных работ. Также большая часть накрывных элементов парапета из бетонных плит периметру вышеуказанного дома находится в аварийном состоянии, возможно падение частей бетонного основания накрывных элементов парапета, требуется срочный демонтаж. Зафиксирован ряд дефектов, а именно: бетонное основание имеет трещины и сколы, в некоторых местах бетон обрушен, закладная арматура оголена и подвержена коррозии, на кровельном покрытии дома присутствует строительный мусор и бетонные плиты.

Вместе с тем управляющей организацией ООО «УК Управдом 68» не установлена оградительная лента в местах возможного падения бетонных частей по периметру вышеуказанного дома.

Далее в ходе проверки выявлено, что в информационные стенды и информация об управлении домом, предусмотренные требованиями действующего законодательства, отсутствуют.

Частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Согласно пункту 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 года № 1110, лицензионными требованиями являются:

- а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ);
- б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;
- в) соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ;
- г) соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 ЖК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 193 ЖК РФ лицензионными требованиями являются:

1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;

1.1) отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее;

2) наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата;

3) отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии;

6) соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ;

7) иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491).

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте б части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В целях реализации статьи 161 ЖК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416).

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Кроме правил предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 содержит также информацию о необходимости раскрытия сведений жильцам дома по предоставляемым коммунальным услугам. В частности, подпункт «п» пункта 31 Постановления гласит, что исполнитель обязан предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, на сайте исполнителя в сети Интернет, а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей, а в случаях, предусмотренных пунктом 17 Правил, - путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, на сайте исполнителя в сети Интернет, а также на досках объявлений, расположенных в помещении ресурсоснабжающей организации в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя или лица, указанного в пункте 31(1) настоящих Правил;

размеры тарифов (цен) на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг, сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, отсутствия прибора учета, несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, а также недопуска исполнителя в помещение для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;

в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):

сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных



Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию

по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному жилищному фонду или жилому фонду со степенью износа 70 процентов и более, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;

информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

сведения о необходимости собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора в указанные сроки.

В соответствии с пунктом 31 раздела VIII Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416 управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

а) на вывесках, расположенных у входа в представительство управляющей организации:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации; адрес местонахождения управляющей организации; контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты; режим работы управляющей организации.

В случае изменения указанная информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения;

б) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет»;

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце четвертом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и



пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

в) на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации в сети «Интернет» (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет»;

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета;

информация о сроках внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения такой платы, об обязательных и (или) рекомендуемых сроках передачи показаний приборов учета исполнителю коммунальных услуг в соответствии с порядком и условиями приема таких показаний, которые установлены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

информация об органе государственного жилищного надзора (функции, наименование, адрес, контактный телефон, фамилия, имя и отчество (при наличии) руководителя);

сведения о размерах цен (тарифов), подлежащих применению при определении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, и о реквизитах нормативных Правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при их наличии), которыми они установлены;

сведения о нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) - сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений;

информационная памятка о правилах безопасного использования газа в быту, информация об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования;

информационная памятка, содержащая сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций; стенд с перечнем предлагаемых управляющей организацией работ и услуг; сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе раздельного сбора) отходов I - IV классов опасности;

информация о правилах обращения с отходами I - IV классов опасности, порядке осуществления раздельного сбора отходов;

информационная памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором пятнадцатом настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце шестнадцатом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

г) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно пункту 3.1 договора управления от 26 апреля 2017 года № 60/17 управляющая организация ООО «УК Управдом 68» по заданию собственников помещений многоквартирного дома 8 по улице Бориса Васильева города Тамбова в течении согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме.

В целях реализации статьи 161 ЖК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Частью 2 пункта 4 подпункта «д» управляющая организация должна осуществлять контроль 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.

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (далее - Правила).

В соответствии с требованиями пункта 42 указанных Правил управляющая организация, отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и соответственно несёт ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления многоквартирным домом.

Согласно требованиям п. 2.1, 4.2. и 4.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна:

проводить общие плановые осмотры жилых зданий (весной и осенью) - в ходе которых проводится осмотр здания в целом, а также частичные (внеочередные) осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений, с оформлением актов;

устранять местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

устранять деформации в кровельных несущих конструкциях, не допуская дальнейшего развития;

при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций, работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здания и сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе эксплуатации не возникло угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических лиц, государственному имуществу, окружающей среде.

Согласно приказу от 7 июля 2020 года № 24 л/с Черемисин Алексей Иванович приступил к исполнению обязанностей генерального директора ООО «УК Управдом 68».

Таким образом, управляющая организация ООО «УК Управдом 68» не выполнила требования пункта 3.1 договора управления от 26 апреля 2017 года № 60/17 по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома 8 по улице Бориса Васильева города Тамбова, а также не произвел установку информационных стендов с информацией об управлении домом и иной информации предусмотренной действующим законодательством.

В связи с вышеперечисленным, административное правонарушение выразилось в нарушении управляющей организацией ООО «УК Управдом 68» лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», за которое частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

Должностное лицо – представитель Управления государственного жилищного надзора Тамбовской области Яковлев Р.А. в судебном заседании поддержало составленный протокол по изложенным в нем основаниям.

Представитель ООО «УК Управдом 68» по доверенности Данчевский Д.И. представил возражения, в которых указал, что вина ООО «УК Управдом 68» не установлена по следующим основаниям.

16.10.2020 г. Мамонтовым Андреем Александровичем, главным консультантом отдела капитального ремонта управления государственного жилищного надзора Тамбовской области составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в отношении ООО «УК Управдом 68».

Основным вопросом, подлежащим доказыванию в ходе производства по делу, является вопрос о наличии либо отсутствии состава административного правонарушения. Под составом административного правонарушения понимается установленная правом совокупность элементов, при наличии которых конкретное деяние является административным правонарушением. Наличие состава административного правонарушения в конкретном деянии - единственное основание наступления административной ответственности за его совершение.

Согласно части 1 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, установленном законом. Лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина. Неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к административной ответственности, толкуются в пользу этого лица (статья 1.5 КоАП РФ). В соответствии со статьей 24.1 КоАП РФ на административные органы при производстве по делам об административных правонарушениях возложены задачи по всестороннему, полному, объективному и своевременному выяснению обстоятельств каждого дела, разрешения его в соответствии с законом.

Согласно ст. 26.1 КоАП РФ по делу об административном правонарушении выяснению подлежат наличие события административного правонарушения; лицо, совершившее противоправные действия (бездействие), за которые настоящим Кодексом 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.

Управлением не принято во внимание отсутствие вины по вмененному правонарушению, характер и размер ущерба, причиненного административным



правонарушением и иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела.

Согласно протоколу № 145 об административном правонарушении от 16.10.2020 г. ООО «УК Управдом 68» не выполнило требования п. 3.1 договора управления от 26.04.2017 г. № 60/17 по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома 8 по ул. Б.Васильева г. Тамбова, а также не произвел установку информационных стендов с информацией об управлении домом и иной информации предусмотренной действующим законодательством.

С данным протоколом не согласен.

Согласно п. 3.1 Договора управления Управляющая компания по заданию собственников в течении срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Со стороны управляющей компании выполняются взятые на себя обязательства в полном объеме.

Регулярно проводятся осмотры общего имущества. Согласно Акту от 09.04.2018 г., 24.04.2019 г., 21.04.2020 г. карнизы и парапеты находятся в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение ремонта. Данные акты составлены с участием председателя совета дома Кузьмина С.Г.

Протоколом от 01.04.2017 г. данному адресу утвержден совет многоквартирного дома. Согласно ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ совет многоквартирного дома является дополнительным выборным институтом управления многоквартирным домом. СМКД выступает в качестве уполномоченного представителя интересов собственников.

Компетенция Совета дома определена в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ, при этом Совет:

- 1) обеспечивает выполнение решений ОСС;
- 2) выносит на ОСС для обсуждения предложения:
  - о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположен дом;
  - о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества;
  - о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг;
  - о компетенции Совета дома, о компетенции избираемых им комиссий;
  - по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;
- 3) представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества;
- 4) если на ОСС будут рассматриваться проекты каких-либо договоров, СМКД предварительно представляет собственникам свое заключение по их условиям. В случае избрания комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников отчет о проделанной работе;
- 7) принимает решения о текущем ремонте общего имущества, если ОСС ранее наделило Совет дома полномочием на принятие такого решения.

Протоколом общего собрания от 14.05.2018 г. утвержден план проведения текущего ремонт многоквартирного дома, в т.ч. ремонт парапетов. Что свидетельствует о доведении информации о необходимости проведения ремонта до собственников. Однако, протоколами

совета дома принимались решения о проведении иных работ.

Согласно протоколу заседания Совета многоквартирного дома от 18.07.2018 принято решение о проведении ремонта отмостки.

Протоколом от 18.03.2019 г. принято решение о выполнении работ по ремонту системы водоотведения в подвале.

Протоколом от 01.07.2019 г. принято решение о выполнении работ по устройству козырьков над входами в подъезды и по ремонту входов в подвал.

Протоколом от 02.07.2019 г. принято решение о выполнении работ по монтажу конструкций ПВХ в подъездах.

Протоколом от 20.12.2019 г. принято решение о выполнении работ по ремонту оконных откосов.

Протоколом от 19.06.2020 г. принято решение о выполнении работ по проверке оборудования узла учета тепловой энергии.

Кроме того, согласно должностной инструкции ведущий инженер отдела эксплуатации ООО «УК Управдом 68», осуществляет контроль за содержанием жилищного фонда, за выполнением подрядными организациями работ по содержанию, а также текущему ремонту общего имущества собственников МКД, выполнением условий договора на содержание и текущий ремонт общего имущества, качеством работ по текущему ремонту жилищного фонда в пределах своей компетенции.

Ведет наблюдение за техническим состоянием общего имуществом и принимает меры, обеспечивающие безопасность его эксплуатации, фиксировать техническое состояние внутридомовых сетей и конструктивных элементов.

Участвовать в комиссионных обследованиях, в подготовке дефектных ведомостей для проведения ремонта общего имущества.

По вопросу отсутствия стенда:

Протокол об административном правонарушении № 146 от 16.10.2020 г. не содержит указание на нормы закона, которые обязывали ООО «УК Управдом 68» производить установку информационного стенда.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" Настоящий документ устанавливает требования к видам, порядку, способам и срокам раскрытия информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее соответственно - управляющие организации, договор управления), товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления (далее соответственно - товарищество, кооператив, информация).

Согласно п. 5 данного постановления, Управляющими организациями информация раскрывается путем: обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации: сайт управляющей организации; сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации; сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность. Иных способов размещения информации данное постановление не содержит.

Кроме того, представитель ООО «УК Управдом 68» Черемисина А.И. по доверенности Данчевский Д.И. представил ходатайство, в котором, исходя из отсутствия отягчающих административную ответственность обстоятельств, отсутствия существенных негативных последствий нарушения, просил применить положения ч.3.2. и ч.3.3 ст.4.1 КоАП



РФ и снизить сумму штрафа.

Должностное лицо – представитель Управления государственного жилищного надзора Тамбовской области Яковлев Р.А., ознакомившись с возражениями представителя Черемисина А.И. – Данчевского Д.И. пояснил, что находит их не состоятельными, указал также на то обстоятельство, что генеральный директор ООО «УК Управдом 68» Черемисин А.И., присутствовавший при составлении протокола, в объяснениях указал, что выявленные нарушения не оспаривает и обязуется устранить.

Несмотря на несогласие представителя должностного лица с вменяемым нарушением, виновность ООО «УК Управдом 68» в совершении правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, подтверждается: протоколом об административном правонарушении от 16.10.2020 года № 145, актом проверки от 15.10.2020г. №288, которым выявлены нарушения; распоряжением органа государственного контроля о проведении внеплановой выездной проверки от 14.10.2020г. №338 и иными материалами дела.

Не доверять данным материалам дела у суда нет никаких оснований.

Изучив материалы административного дела, считаю, что в действиях ООО «УК Управдом 68» содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ - осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13.19.2 настоящего Кодекса,

Ответственность по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ наступает за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 7.23.1 настоящего Кодекса. Данная норма закона является отсылочной, квалифицирующим признаком в данном нарушении лицензионных требований, предусмотренных ст. 193 ЖК РФ, перечень которых является исчерпывающим.

Объективная сторона правонарушения (ч. 2 ст.14.1.3 КоАП РФ) выражается в осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных ст. 7.23.1 КоАП РФ.

В соответствии пунктом 3 Положения о лицензировании лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», являются:

соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ; исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных пунктом 2 статьи 162 ЖК РФ;

соблюдение требований, предусмотренных частью 1 статьи 193 ЖК РФ.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, в том числе управление управляющей организацией (пункт 3 части 2 статьи 161 ЖК РФ).

Из содержания части 2.3 названной статьи следует, 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.

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, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей направления многоквартирным домом деятельность (часть 2 статьи 162 ЖК РФ).

В соответствии с имеющимся в материалах дела договором управления от 26.04.2017 года № 60 ООО «УК Управдом 68» приняло на себя обязательства за плату оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г.Тамбов, Б.Васильева, д.8(п.3.1)

Согласно пункту 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц (подпункты «а», «б», «в», «г»).

В пункте 11 Правил № 491 установлено, что 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 помимо прочего осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт.

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (пункт 13 Правил № 491).

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

В целях реализации статьи 161 ЖК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416).

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Кроме правил предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 содержит также информацию о необходимости раскрытия сведений жильцам дома по предоставляемым коммунальным услугам. В частности, подпункт «п» пункта 31 Постановления гласит, что исполнитель обязан предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, на сайте исполнителя в сети Интернет, а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех

потребителей, а в случаях, предусмотренных пунктом 17 Правил, - путем размещения в государственной информационной системе жилищно- коммунального хозяйства, на сайте исполнителя в сети Интернет, а также на досках объявлений, расположенных в помещении ресурсоснабжающей организации в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя или лица, указанного в пункте 31(1) настоящих Правил;

размеры тарифов (цен) на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг, сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, отсутствия прибора учета, несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, а также недопуска исполнителя в помещение для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;

в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):

сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию

по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному жилищному фонду или жилому фонду со степенью износа 70 процентов и более, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;

информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

сведения о необходимости собственнику нежилого помещения в



многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора в указанные сроки.

ООО « УК Управдом 68, обслуживая указанный в договоре управления от 26.04.2017 многоквартирный дом и получая от жителей в соответствии с договором плату за услуги и работы по его содержанию и ремонту, обязано соблюдать требования законодательства, определяющие порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда. Таким образом, именно генеральный директор Общества несет ответственность за невыполнение обязательных требований и правил.

В целях реализации статьи 161 ЖК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416).

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Кроме правил предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 содержит также информацию о необходимости раскрытия сведений жильцам дома по предоставляемым коммунальным услугам. В частности, подпункт «п» пункта 31 Постановления гласит, что исполнитель обязан предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, на сайте исполнителя в сети Интернет, а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей, а в случаях, предусмотренных пунктом 17 Правил, - путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, на сайте исполнителя в сети Интернет, а также на досках объявлений, расположенных в помещении ресурсоснабжающей организации в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя или лица, указанного в пункте 31(1) настоящих Правил;

размеры тарифов (цен) на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг, сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, отсутствия прибора учета, несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, а также недопуска исполнителя в помещение для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и



иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;

в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):

сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию

по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному жилищному фонду или жилому фонду со степенью износа 70 процентов и более, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;

информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

сведения о необходимости собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора в указанные сроки.

С учетом характера совершенного правонарушения, данное правонарушение представляет существенное нарушение охраняемых общественных правоотношений, поэтому не имеется оснований для освобождения от административной ответственности по ст. 2.9 КоАП РФ.

Учитывая изложенное, а также то, что органами административной юрисдикции неправомерные действия, совершённые юридическим лицом, правильно квалифицированы по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, суд считает доказанной его вину в данном правонарушении.

Согласно п. 2 ст. 2.1, 2.2 КоАП РФ лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но данным лицом умышленно или по неосторожности не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Совокупность исследованных судами доказательств, оценка которым дана по правилам ст. 26.11 КоАП РФ, позволяет определенно установить, что ООО «УК Управдом 68» не были приняты все необходимые меры для соблюдения нормы закона, за нарушение которой установлена административная ответственность, при наличии такой возможности.

Согласно ч. 3.2, ч. 3.3 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 настоящего Кодекса, в случае, если минимальный размер административного штрафа для юридических лиц составляет не менее ста тысяч рублей.

При назначении административного наказания в соответствии с частью 3.2. настоящей статьи размер административного штрафа не может составлять менее половины минимального размера административного штрафа, предусмотренного для юридических лиц соответствующей статьей или частью статьи раздела II настоящего Кодекса.

С учетом вышеизложенного, характера совершенного административного правонарушения, личности и имущественного положения привлекаемого к административной ответственности юридического лица, а также положения ст. 3.1 КоАП РФ, согласно которой целью административного наказания является предупреждение совершения новых правонарушений, как самим правонарушителем, так и другими лицами, суд считает необходимым назначить ООО «УК Упрвдом 68» наказание по ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в виде административного штрафа, поскольку данный вид и размер наказания с учетом выше изложенных обстоятельств, будет достаточной мерой ответственности за совершенное правонарушение и будет отвечать целям административного наказания.

На основании изложенного и руководствуясь ч.2 ст.14.1.3, ст.29.10 КоАП РФ,

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

ООО «УК Управдом 68» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, и назначить наказание, применив положения ч.3.2 и ч.3.3 ст.4.1 КоАП РФ, в виде административного штрафа в размере 125 000 (сто двадцать пять) тысяч рублей.

Реквизиты для оплаты штрафа: расчетный счет: 40101810000000010005 отделение Тамбов, БИК 046850001, ОКТМО 6870100, Получатель- УФК по Тамбовской области (Управление государственного жилищного надзора Тамбовской области) ИНН 6829041585 КПП 682901001 КБК 01111601143019000140.

**Оплату производить у кассиров в банке. Квитанцию об оплате административного штрафа представить в канцелярию мирового суда.**

Разъяснить порядок и срок уплаты административного штрафа и обязанность представить суду документ, свидетельствующий об уплате штрафа, не позднее 60 дней, со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу (вступает по истечении срока на обжалование), а также предупредить об административной ответственности за неуплату административного штрафа в указанный срок по ст. 20.25 ч. 1 КоАП РФ, предусматривающей наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов.

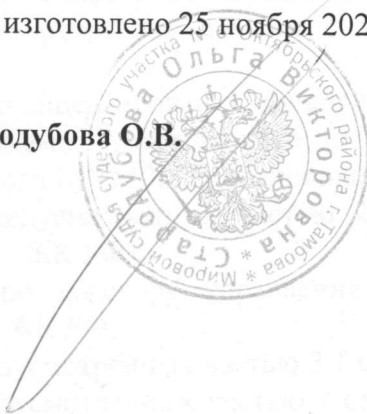
Постановление может быть обжаловано лицами, указанными в статьях 25.1-25.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях, в течение десяти суток со дня вручения (или получения) копии постановления в вышестоящий суд.

Мотивированное постановление изготовлено 25 ноября 2020 года.

**Мировой судья /подпись/ Стародубова О.В.**

**Копия верна.**

**Мировой судья**



**Стародубова О.В.**





сколы, в некоторых местах бетон обрушен, закладная арматура оголена и подвержена коррозии, на кровельном покрытии дома присутствует строительный мусор и бетонные плиты.

Вместе с тем управляющей организацией ООО «УК Управдом 68» не установлена оградительная лента в местах возможного падения бетонных частей по периметру вышеуказанного дома.

Далее в ходе проверки выявлено, что в информационные стенды и информация об управлении домом, предусмотренные требованиями действующего законодательства, отсутствуют.

Частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Согласно пункту 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 года № 1110, лицензионными требованиями являются:

а) соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ);

б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

в) соблюдение требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 ЖК РФ;

г) соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 ЖК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 193 ЖК РФ лицензионными требованиями являются:

1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;

1.1) отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее;

2) наличие у должностного лица (единоличного исполнительного органа юридического лица, руководителя юридического лица или его филиала либо индивидуального предпринимателя, осуществляющих управление многоквартирным домом, а в случае заключения договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа - единоличного исполнительного органа юридического лица или индивидуального предпринимателя, которым такие полномочия переданы) лицензиата, соискателя лицензии квалификационного аттестата;

3) отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

3

информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии;

6) соблюдение лицензиатом требований к размещению информации, установленных частью 10.1 статьи 161 ЖК РФ;

7) иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491).

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В целях реализации статьи 161 ЖК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416).

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Кроме правил предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 содержит также информацию о необходимости раскрытия сведений жильцам дома по предоставляемым коммунальным услугам. В частности, подпункт «п» пункта 31 Постановления гласит, что исполнитель обязан предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, на сайте исполнителя в сети Интернет, а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей, а в случаях, предусмотренных пунктом 17 Правил, - путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, на сайте исполнителя в сети Интернет, а также на досках объявлений, расположенных в помещении ресурсоснабжающей организации в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя или лица, указанного в пункте 31(1) настоящих Правил;

размеры тарифов (цен) на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг, сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, отсутствия прибора учета, несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, а также недопуска исполнителя в помещение для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;

в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):

сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному жилищному фонду или жилому фонду со степенью износа 70 процентов и более, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;

информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

сведения о необходимости собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора в указанные сроки.

В соответствии с пунктом 31 раздела VIII Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416 управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

а) на вывесках, расположенных у входа в представительство управляющей организации:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации;

адрес местонахождения управляющей организации;

контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты;

режим работы управляющей организации.

В случае изменения указанная информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения;

б) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;



5

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет»; контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце четвертом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

в) на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации;

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации в сети «Интернет» (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет»;

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета; информация о сроках внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения такой платы, об обязательных и (или) рекомендуемых сроках передачи показаний приборов учета исполнителю коммунальных услуг в соответствии с порядком и условиями приема таких показаний, которые установлены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

информация об органе государственного жилищного надзора (функции, наименование, адрес, контактный телефон, фамилия, имя и отчество (при наличии) руководителя);

сведения о размерах цен (тарифов), подлежащих применению при определении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, и о реквизитах

нормативных правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при их наличии), которыми они установлены;

сведения о нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) - сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений;

информационная памятка о правилах безопасного использования газа в быту, информация об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования;

информационная памятка, содержащая сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций;

стенд с перечнем предлагаемых управляющей организацией работ и услуг;

сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе раздельного сбора) отходов I - IV классов опасности;

информация о правилах обращения с отходами I - IV классов опасности, порядке осуществления раздельного сбора отходов;

информационная памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором - пятнадцатом настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце шестнадцатом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

г) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно пункту 3.1 договора управления от 26 апреля 2017 года № 60/17 управляющая организация ООО «УК Управдом 68» по заданию собственников помещений многоквартирного дома 8 по улице Бориса Васильева города Тамбова в течении согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме.

В целях реализации статьи 161 ЖК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 года № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Частью 2 пункта 4 подпункта «д» управляющая организация должна осуществлять контроль 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.

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (далее - Правила).

В соответствии с требованиями пункта 42 указанных Правил управляющая организация, отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств

7

и соответственно несёт ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления многоквартирным домом.

Согласно требованиям п. 2.1, 4.2. и 4.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна:

проводить общие плановые осмотры жилых зданий (весной и осенью) - в ходе которых проводится осмотр здания в целом, а также частичные (внеочередные) осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений, с оформлением актов;

устранять местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

устранять деформации в кровельных несущих конструкциях, не допуская дальнейшего развития;

при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций, работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здания и сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе эксплуатации не возникло угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических лиц, государственному имуществу, окружающей среде.

Таким образом, управляющая организация ООО «УК Управдом 68» не выполнила требования пункта 3.1 договора управления от 26 апреля 2017 года № 60/17 по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома 8 по улице Бориса Васильева города Тамбова, а также не произвела установку информационных стендов с информацией об управлении домом и иной информации предусмотренной действующим законодательством.

В связи с вышеперечисленным, административное правонарушение выразилось в нарушении управляющей организацией ООО «УК Управдом 68» лицензионного требования, предусмотренного подпунктом «б» пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», за которое частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

Вышеуказанные факты подтверждаются актом проверки управления государственного жилищного надзора Тамбовской области от 15.10.2020 года № 288.

#### Сведения о правонарушителе:

1. Наименование юридического/физического лица: Общество с ограниченной ответственностью «УК Управдом 68».

2. Адрес регистрации/телефон: Тамбовская область, город Тамбов, улица Карла Маркса, дом 176 А.

3. Паспортные данные/Банковские реквизиты: ОГРН 1126829005050, ИНН 6829083987, КПП 682901001.



Объяснение лица /законного представителя/, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении согласно ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а также объяснение причин несоблюдения лицензионных требований в части размещения информации об управлении многоквартирным домом:

*Выступление будет устным ЧМ в рамках судебного процесса по делу с АИЯ по адресу: г. Тамбов, ул. С. Вавилова, д. 8.*  
*16.10.2020* *Игорь Степанович АИ*

О дате и времени составления протокола об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, управляющей организации ООО «УК Управдом 68» было извещено надлежащим образом: по электронной почте, при помощи информационной системы ГИС ЖКХ и нарчным способом 15.10.2020 года.

С содержанием настоящего протокола ознакомлен, права и обязанности, предусмотренные главой 25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, разъяснены: (ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.)

С содержанием настоящего протокола ознакомлен, права и обязанности, предусмотренные главой 25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, разъяснены:

1. Лицо, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении:  
*Игорь Степанович АИ* (подпись)

- 2. Иные участники производства по делу:
  - свидетель \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество) \_\_\_\_\_ (подпись)
  - свидетель \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество) \_\_\_\_\_ (подпись)
  - свидетель \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество) \_\_\_\_\_ (подпись)
  - потерпевший \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество) \_\_\_\_\_ (подпись)

Должностное лицо управления

*А.А. Мамонтов* (подпись) А.А. Мамонтов

Лицо, /законный представитель/ в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении /отказ от подписи фиксируется/

*Игорь Степанович АИ* (подпись) *Игорь Степанович АИ* (фамилия, инициалы)

Сведения о вручении копии протокола физическому лицу

\_\_\_\_\_ (подпись)

представителю юридического лица

18.01.2021

0401060

Поступ. в банк плат.

Списано со сч. плат.

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ N 196

18.01.2021

08

Дата

Вид платежа

Сумма  
прописью

Сто двадцать пять тысяч рублей 00 копеек

ИНН 6829083987	КПП 682901001	Сумма	125000-00		
ООО "УК Управдом 68"		Сч. N	40702810500000001618		
Платательщик		БИК	046850755		
АО БАНК "ТКПБ" г.Тамбов		Сч. N	30101810600000000755		
Банк плательщика		БИК	016850200		
ОТДЕЛЕНИЕ ТАМБОВ БАНКА РОССИИ//УФК по Тамбовской области г.Тамбов		Сч. N	40102810645370000057		
Банк получателя		Сч. N	03100643000000016400		
ИНН 6829041585	КПП 682901001	Вид оп.	01	Срок плат.	
УФК по Тамбовской области (Управление государственного жилищного надзора Тамбовской области)		Наз. пл.		Очер. плат.	5
Получатель		Код	0	Рез. поле	
01111601143019000140	68701000	0	0	0	0

Административный штраф по постановлению от 19.11.2020г. по делу №5-1921/2020

Сумма 125000-00

Без налога (НДС)

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

М.П.

ПРИНЯТО ПО СИСТЕМЕ  
ЭЛЕКТРОННЫХ ПЛАТЕЖЕЙ.  
ПРОВЕДЕНО БАНКОМ.  
Подписано ЭЦП. КЛЮЧ ВЕРЕН.

Документ заверен электронной подписью:

Владелец: CN=Cheremisin Aleksej Ivanovich, OU=otdel, O=ООО 'УК Управдом 68', L=Tambov, C=RU

Ключ выдан: CN=Class 2 CA, O=Center of Financial Technologies, C=RU