



**СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО
НАДЗОРА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Фактический адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Поленова, д.18 а
Почтовый адрес: 664027, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 1А
тел. 70-33-50

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1-229/19
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

27 мая 2019 года

г. Иркутск

Руководитель службы государственного жилищного надзора Иркутской области Проценко Александр Юрьевич, рассмотрев материалы дела № 1-229/19 и составленный советником отдела по надзору за формированием платы за жилищно-коммунальные услуги службы государственного жилищного надзора Иркутской области, государственным жилищным инспектором Иркутской области Брагиной Натальей Викторовной протокол № 0210 от 23.04.2019 года по делу об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении юридического лица — общества с ограниченной ответственностью «Северное управление жилищно-коммунальными системами» ИНН 3810059537, ОГРН 1153850034414, КПП 381001001; адрес (место нахождения): 664040, Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Пржевальского, дом 207; законный представитель — генеральный директор Михайлов Алексей Анатольевич,
время совершения административного правонарушения: 27.03.2019,

УСТАНОВИЛ:

На основании распоряжения временно замещающего должность руководителя службы государственного жилищного надзора Иркутской области В.А. Десятова от 26.02.2019 № 401 ср-п службой государственного жилищного надзора Иркутской области (далее – Служба) проведена внеплановая документарная проверка по лицензионному контролю в отношении общества с ограниченной ответственностью «Северное управление жилищно-коммунальными системами» (далее – ООО «Северное управление ЖКС»), в части нарушения правил содержания общего имущества при начислении платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

По результатам проведенной проверки в отношении ООО «Северное управление ЖКС» – лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирными домами, составлен протокол об административном правонарушении № 0210 от 23.04.2019 года и возбуждено административное производство по части 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ).

Согласно пункта 1 статьи 29.1 КоАП РФ при подготовке к рассмотрению дела об административном правонарушении выясняется вопрос отношения к компетенции органа рассмотрения дела об административном правонарушении.

В силу статьи 23.55 КоАП РФ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных, в том числе, частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

В соответствии с пунктом 1 главы 1 Положения о Службе, утвержденного постановлением Правительства Иркутской области № 594-пп от 26.11.2014 (далее по тексту — Положение), служба является исполнительным органом государственной власти Иркутской области, осуществляющим функции по региональному государственному жилищному надзору.

Следовательно, должностное лицо Службы, рассматривающее дело об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ и выносящее постановление по делу об административном правонарушении, действует в пределах своих полномочий.

Из материалов дела следует, что с целью проверки информации, содержащейся в обращении/заявлении, поступившем 15.02.2019 года вх. № 04-86-1331/19, на основании распоряжения от 26.02.2019 года № 401 ср-п Службой проведена внеплановая документарная проверка в рамках лицензионного контроля в отношении ООО «Северное управление ЖКС» в части нарушения правил содержания общего имущества при начислении платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме № 93, расположенном по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Волгоградская (далее – МКД № 93).

Лицензионные требования установлены статьей 193 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ). Согласно пункту 7 части 1 статьи 193 ЖК РФ к лицензионным требованиям относятся и иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» утверждено Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее — Положение). В соответствии с подпунктом «а» пункта 3 Положения, к числу лицензионных требований отнесено соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ.

Подпунктом «б» пункта 3 Положения к числу лицензионных требований отнесено исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

В силу требований 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 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.

Управление многоквартирным домом, согласно подпунктам «д», «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416, обеспечивается выполнением стандартов, в число которых входит организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги; начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; заключение договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации); организация оказания услуг и выполнения работ.

Таким образом, соблюдение требований законодательства Российской Федерации при начислении обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой жилищно-коммунальных услуг, является лицензионным требованием, предъявляемым к лицензиатам, и, следовательно, подлежат лицензионному контролю.

Согласно статье 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя в том числе плату за обращение с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО). При этом в соответствии с частью 8 статьи 23 Федерального закона от 29 декабря 2014 года № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» (далее – Федеральный закон № 458-ФЗ) обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с ТКО и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с ТКО на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, но не позднее 1 января 2019 года.

Частью 8.1 статьи 23 Федерального закона № 458-ФЗ установлено, что при первоначальном включении в состав платы за коммунальные услуги платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) ТКО исключается из платы за содержание жилого помещения начиная с месяца, в котором услуги по обращению с ТКО начинает оказывать региональный оператор по обращению с ТКО. Для этого изменения размера платы за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с территориальной схемой обращения с ТКО на территории Иркутской области территория региона поделена на две зоны деятельности регионального оператора: Зона 2 - Юг, Зона 1- Север.

Между региональным оператором по обращению с ТКО на территории Иркутской области зона 2 — Юг ООО «РТ-НЭО Иркутск» и министерством жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области заключено

соглашение от 28 апреля 2018 года № 318 об организации деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Приказом министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области от 28 декабря 2018 года № 139-мпр «Об оплате коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами» установлено, что с 1 января 2019 года на территории Иркутской области оплата потребителями коммунальной услуги по обращению с ТКО осуществляется исходя из общей площади жилого помещения.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений МКД № 93 от 05.06.2018 № 1 утвержден проект договора управления многоквартирным домом, стоимость работ по строке «Содержание общего имущества», строке «Услуги и работы по управлению многоквартирным домом», строке «Текущий ремонт».

Согласно пункту 4.2 Договора управления МКД № 93 стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется управляющей организацией ежегодно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ и услуг. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, определена на дату заключения договора и указана в приложении к договору, а во второй и последующие годы действия договора подлежит ежегодной индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития Российской Федерации на соответствующий год, и указывается в перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Кроме того, согласно пункту 5.2 Договора управления МКД № 200а размер платы за работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, по управлению многоквартирным домом на каждый последующий год действия договора, начиная со второго, определяемый с учётом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой управляющей организацией, в порядке, предусмотренном в пункте 4.2 Договора управления МКД № 93 и указывается в перечне услуг и работ на последующий год, который доводится до сведения собственников помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

Указанные пункты договора управления многоквартирным домом противоречат требованиям ЖК РФ, поскольку согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Согласно пункту 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства

Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила №491) при определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), - в том числе обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности их выполнения. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Таким образом, размер платы за содержание жилого помещения утверждается непосредственно собственниками и не может быть изменен управляющей организацией в одностороннем порядке, что соответствует позиции Арбитражного суда Иркутской области, указанной в решении по делу № А19-13922/2018 от 21.09.2018.

Протоколом № 1 общего собрания собственников помещений в МКД № 93 от 05.06.2018 утверждены следующие тарифы: содержание общего имущества — 10,63 руб/м², в том числе 2,73 руб/м² — по строке «Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов» (далее — ТБО), услуги и работы по управлению многоквартирным домом — 4,11 руб/м², текущий ремонт — 7,00 руб/м².

При анализе информации, указанной в пунктах 4,5,6 сопроводительного письма, а также предоставленных ООО «Северное управление ЖКС» платежных документов по кв. 104 в МКД № 93 установлено, что за январь 2019 года ООО «Северное управление ЖКС» произвело начисление платы:

- за содержание общего имущества исходя из тарифа в размере 10,63 руб/м², что неправомерно, так как с 1 января 2019 года жилищная услуга «Вывоз ТБО» стала коммунальной услугой «Обращение с твердыми коммунальными отходами»

(далее – ТКО) и начисление платы за содержание общего имущества должно производиться без учета стоимости услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) ТКО. Таким образом, тариф на содержание общего имущества по МКД № 93 должен быть уменьшен на стоимость работ по обеспечению вывоза ТБО в размере 2,73 руб./м² и должен составлять 7,90 руб./м² в соответствии с Протоколом общего собрания собственников № 1 от 05.06.2018;

- за работы и услуги по управлению многоквартирным домом исходя из тарифа в размере 4,18 руб./м², что на 0,07 руб./м² превышает тариф утвержденный собственниками помещений в МКД № 93, утвержденный Протоколом общего собрания собственников № 1 от 05.06.2015;

- за ремонт общего имущества исходя из тарифа в размере 7 руб./м², что соответствует тарифу, утвержденному собственниками помещений в МКД № 93 Протоколом общего собрания собственников № 1 от 05.06.2018.

По информации, представленной ООО «Северное управление ЖКС» в МКД № 93 открыто 140 лицевого счетов, общая площадь которых согласно техпаспорту МКД № 93 составляет 6643,10 м².

Таким образом, установлено, что ООО «Северное управление ЖКС» увеличило тарифы на содержание общего имущества и управление МКД № 93 в одностороннем порядке без утверждения собственниками помещений и за январь 2019 года произвело начисление платы по МКД № 93 исходя из увеличенных в одностороннем порядке тарифов, чем нарушило часть 7 статьи 156 ЖК РФ, подпункт 3 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ, пункт 31 Правил № 491. ООО «Северное управление ЖКС» не исключило из состава платы за содержание общего имущества стоимость работ по обеспечению вывоза твердо-бытовых отходов в размере 2,73 руб./м², чем нарушило часть 8.1 статьи 23 Федерального закона № 458-ФЗ.

Учитывая изложенное, ООО «Северное управление ЖКС» допустило нарушение лицензионных требований, предусмотренных подпунктом «б» пункта 3 Положения.

Согласно пункту 1 статьи 2.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица; за которое настоящим Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Норма части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13.19.2 настоящего Кодекса в виде административного штрафа, налагаемого на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц – от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Объектом правонарушения являются правоотношения в области предпринимательской деятельности и деятельности саморегулируемых организаций, а именно: правоотношения в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами; непосредственным

предметом посягательства являются установленные законодательством Российской Федерации лицензионные требования к субъектам предпринимательской деятельности при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами.

Объективная сторона рассматриваемого правонарушения выражается в противоправных действиях (бездействии), вызвавшихся в осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Субъектами правонарушения в данной статье признаются должностные лица и юридические лица, обязанные при осуществлении подлежащей лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами соблюдать установленные законодательством требования.

В действиях (бездействии) юридического лица ООО «Северное управление ЖКС» усматриваются признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ — осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Вина юридического лица ООО «Северное управление ЖКС» выражена в том, что у данной организации, являющейся лицензиатом и лицом, ответственным за выполнение лицензионных требований, имелась возможность вести свою деятельность по управлению многоквартирными домами в соответствии с установленными действующим жилищным законодательством требованиями, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но ООО «Северное управление ЖКС» не приняты все зависящие от него меры по соблюдению действующего законодательства Российской Федерации.

Документы, указывающие на предпринятые ООО «Северное управление ЖКС» меры в целях соблюдения лицензионных требований либо указывающих на отсрочку исполнения своих обязанностей лицензиата, а равно доказательства наличия причин, препятствующих ООО «Северное управление ЖКС» совершить необходимые для соблюдения лицензионных требований действия, в Службу не поступали.

Факт нарушения подтверждается актом проверки, материалами проверки.

Уведомлением от 27 марта 2019 года № 401/19, юридическое лицо ООО «Северное управление ЖКС» было надлежащим образом уведомлено о дате, месте и времени составления и подписания протокола об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3. КоАП РФ.

Протокол составлен в присутствии представителя ООО «Северное управление ЖКС» по доверенности Тумасян Алены Овсеповны (доверенность от 10.04.2019). В пояснениях к протоколу представитель Тумасян А.О. указала на произведенный ООО «Северное управление ЖКС» перерасчет за ТКО в платежных документах за март 2019 года.

Определением Службы о назначении времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении № 1-229/19 от 22.05.2019 лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, уведомлено надлежащим образом, что подтверждается подписью представителя ООО «Северное управление ЖКС» по доверенности Тумасян А.О.

На рассмотрение дела явился представитель юридического лица ООО «Северное управление ЖКС», в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, Тумасян Алена Овсеповна (доверенность от 15.05.2019). По устному ходатайству представителя Тумасян А.О. к материалам дела приобщены перечень квартир МКД № 93 с указанной суммой перерасчета по каждой квартире, а также предварительные платежные документы в отношении МКД № 93.

Из дополнительно представленных документов и пояснений представителя Тумасян А.О. можно установить, что ООО «Северное управление ЖКС» намерена произвести перерасчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества исключив из состава платы пункт «Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов», тем самым устранить последствия правонарушения.

Указанные обстоятельства, которые фактически имели место быть на момент совершения административного правонарушения, необходимо принять как исключительные обстоятельства, связанные с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, наличие которых дают основания для применения нормы части 3.2 статьи 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания.

Обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении, отсутствуют.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, отсутствуют.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность, не имеется. Руководствуясь ст. ст. 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать юридическое лицо – общество с ограниченной ответственностью «Северное управление жилищно-коммунальными системами» (ИНН 3810059537, ОГРН 1153850034414, КПП 381001001; адрес (место нахождения): 664040, Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Пржевальского, дом 207; законный представитель – генеральный директор Михайлов Алексей Анатольевич) виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде административного штрафа в размере **125000 (сто двадцать пять) рублей.**

Штраф подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки, предусмотренных ст. 31.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Оплата штрафа производится по следующим банковским реквизитам:

Банк Получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Иркутской Области г. Иркутска

БИК-042520001 р/счет-40101810250048010001

Получатель: УФК РФ по Иркутской области (Служба государственного жилищного надзора Иркутской области, л/счет - 04342025030)

ИНН 3808171877 КПП 384901001 ОКТМО 25701000

Код платежа 83011690040040000140

В случае неуплаты административного штрафа в установленный срок правонарушитель привлекается к административной ответственности в соответствии с ч. 1 ст. 20.25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток. Постановление может быть обжаловано нарушителем, потерпевшим или их законными представителями в течение

10 суток со дня получения копии постановления в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в суд по месту рассмотрения дела. По истечении этого срока постановление вступает в законную силу.

Постановление вступило в законную силу _____

Постановление выдано: _____

Руководитель службы



А.Ю.Проценко