



**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 № 1-209/19
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

15 мая 2019 года

г. Иркутск

Заместитель руководителя службы государственного жилищного надзора Иркутской области Гордина Юлия Владимировна, рассмотрев материалы дела №1-209/19 и составленный советником отдела по надзору за формированием платы за жилищно-коммунальные услуги службы государственного жилищного надзора Иркутской области, государственным жилищным инспектором Иркутской области Маняхиной Натальей Викторовной протокол № 0244 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: 28.03.2019,

УСТАНОВИЛ:

На основании распоряжения временно замещающего должность руководителя службы государственного жилищного надзора Иркутской области В.А. Десятова от 26.02.2019 года № 403 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 № 0244 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 31.01.2019 года вх. № 04-86-854/19, на основании распоряжения от 26.02.2019 года № 403 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 № 172, расположенном по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баумана (далее — МКД № 172).

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.

В соответствии со статьей 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

В силу 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 настоящего Кодекса, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 настоящей статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Нормы жилищного законодательства, предусматривающие установление (изменение) размера платы за жилое помещение посредством принятия об этом решения на общем собрании собственников помещений в МКД, призваны обеспечить прозрачность определения такой платы и гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как наиболее слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей организацией.

Жилищный кодекс Российской Федерации и иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения, не предусматривают возможность одностороннего изменения управляющей организацией платы за ремонт и содержание жилья. Установленный действующим законодательством порядок определения платы (тарифа) за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирного дома обязателен для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность в качестве управляющих организаций, что исключает произвольное применение указанных тарифов.

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 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.

Следовательно, размер платы за содержание жилого помещения определяется непосредственно собственниками на общем собрании и не может быть изменен управляющей организацией в одностороннем порядке.

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 того изменения размера платы за содержание жилого помещения не требует 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. Ангарский округ относится к зоне 2 – Юг.

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 твердыми коммунальными отходами осуществляется исходя из общей площади жилого помещения.

1. При анализе платежных документов МКД № 172 за период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2018 года, установлено, что начисления платы по строке «Ремонт общего имущества» ООО «Северное управление ЖКС» производит в размере 4,52 руб./м², за период с 1 января 2019 года по 31 января 2019 года в размере 4,53 руб./м². Документы, подтверждающие утверждения данного тарифа собственниками, ООО «Северное управление ЖКС» в Службу не предоставило, чем нарушило часть 7 статьи 156 ЖК РФ.

2. Согласно Протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 172 по улице Баумана города Иркутска, проведенного в форме очного голосования от 17 сентября 2012 года собственниками утвержден размер платы по строке «Содержание общего имущества» в размере 12,73 руб./м².

При анализе платежных документов МКД № 172 за период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2018 года, установлено, что начисления платы по строке «Содержание общего имущества» ООО «Северное управление ЖКС» производит согласно утвержденным тарифам.

В период с 1 января 2019 по 31 января 2019 года ООО «Северное управление ЖКС» начисление платы по строке «Содержание общего имущества» производит по тарифу 12,76 руб./м², что не соответствует тарифу, утвержденному протоколом от 17.09.2012.

Таким образом, установлено, ООО «Северное управление ЖКС» увеличило тарифы на содержание общего имущества по строке «Содержание общего имущества» в одностороннем порядке, без утверждения собственниками помещений и в январе 2019 года производило начисление платы по МКД № 172 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.

3. Согласно перечню стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу ул. Баумана, 172 состоит:

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади, рублей в месяц
1	Услуги банка за сбор денежных средств	0,34
2	Работы по обеспечению вывоза твердо-бытовых отходов	1,42
3	Освещение мест общего пользования	0,19
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,62
5	Обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии (наладка, регулировка и плановая проверка)	1,02
6	Уборка придомовой территории	1,35
7	Уборка лестничных клеток	0,80
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования	0,41
9	Проведение дезинсекции и дератизации	0,23
10	Работы, необходимые для надлежащего содержания инженерно-технического оборудования и конструктивных элементов дома	2,85
11	Составление технико-эксплуатационного электронного паспорта многоквартирного дома	0,52
12	Текущий ремонт многоквартирного дома	3,79
13	Непредвиденные расходы (расходы, связанные с увеличением регулируемых цен, тарифов, нормативов, возникновение дополнительных расходных обязательств и иных факторов, вызванных изменением действующего законодательства)	0,51
14	Работы и услуги, оказываемые собственными силами	3,19
	Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе услуги паспортного стола	2,26
	Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги	0,48
	Выполнение работ по взысканию задолженности	0,04
	НДС с услуг, оказываемых собственными силами	0,41
	Всего	17,25

При анализе платежных документов по МКД № 172 за период с 1 января 2019 года по 31 января 2019 года, установлено, что при начислении платы по строке «Содержание» ООО «Северное управление ЖКС» не исключило из состава платы пункт 2 «Работы по обеспечению вывоза твердо-бытовых отходов» в размере 1,42 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), выразившихся 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 28 марта 2019 года № 403/19, 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 факт повышения ставки НДС, а также 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 № 403 от 23.04.2019 года 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 явилась представитель юридического лица ООО «Северное управление ЖКС», в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, Тумасян Алена Овсеповна (доверенность от 10.04.2019). Представитель Тумасян А.О. по существу дела ходатайств не заявила. Доказательств, подтверждающих отсутствие вины в действиях ООО «Северное управление ЖКС», в ходе рассмотрения дела не представила.

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 **250000 (двасти пятьдесят тысяч) 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: _____

Заместитель руководителя службы _____



Ю.В. Гордина