

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

08 июня 2017 г.

пр. Стачек, д.105, кор.1,  
г. Санкт-Петербург, 198303

Резолютивная часть постановления объявлена 08.06.2017.

Полный текст постановления изготовлен 13.06.2017.

Мировой судья судебного участка № 63 Санкт-Петербурга Какинъ И.Ю., с участием помощника Всеволожского городского прокурора Ленинградской области Филинова А.П., защитника Коноваловой Ю.С., представившей доверенность от 01.04.2017, рассмотрев дело об административном правонарушении, предусмотренном ст.14.1.3 ч.2 КоАП РФ, в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Регион» (далее - ООО «УК «Содружество Регион»), ОГРН 1127847624431, ИНН 7805606975, расположенного по адресу: 198261, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д.114, корп.1, лит.А2, пом.7Н, ранее не привлекавшегося к административной ответственности,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «УК «Содружество Регион» осуществляло предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, а именно:

По результатам проверки, проведенной Всеволожской городской прокуратурой 03.04.2017 в период с 10 час. 55 мин до 12 час. 05 мин. установлено, что ООО УК «Содружество Регион», расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д.114, корп.1, лит.А2, пом.7Н, осуществляя на основании лицензии от 15.05.2015 № 223, выданной Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, и договора управления от 01.04.2016 предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами 10 и 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области, нарушило лицензионные требования, предусмотренные ч.ч.1, 1.1, 2.3 ст.161, ч.2 ст.162, ч.1 ст.193, ст.27-29, п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ, п.п.3.2.1; 3.2.2; 3.2.6; 3.2.16; 3.2.18; 3.3.5; 3.4.1; 3.4.5; 3.7.1; 4.1.7; 4.1.15; 4.2.3.9; 4.6.1.1; 4.6.1.23; 4.6.1.26; 4.7.1; 4.7.2; 4.8.14; 4.8.15; 5.2.22; 5.6.1; 5.6.2; 5.6.6; 5.10.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170; п.п.10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491; п.42 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390, что выразилось в следующем:

1) в доме № 10 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области в первом подъезде: строительные материалы при выходе на кровлю; на первом этаже строительный мусор, и возведена дополнительная стена и дверь с уменьшением общего имущества. Разрешительная документация на возведение дополнительных стен не представлена; на девятом этаже возведена дополнительная стена и дверь с уменьшением общего

имущества. Разрешительная документация на возведение дополнительных стен не представлена; в третьем подъезде: мусор у выхода на кровлю; мусор между 3 и 4 этажами; между 2 и 3 этажами отсутствует плафон электрической лампы освещения, лампа освещения при проведении проверки работала; на 3 этаже возведена дополнительная стена и дверь с уменьшением общего имущества. Разрешительная документация на возведение дополнительных стен не представлена; в пятом подъезде: мусор у выхода на кровлю; мусор между 9 и 10 этажами; мусор между 3 и 4 этажами; сломаны колпаки на вент. каналах, расположенных на кровле; сломана вторая входная дверь в подъезде (пробита); в подвальном помещении: строительный и бытовой мусор; отсутствуют 3 лампы освещения и плафоны, предусмотренные проектом; нарушена теплоизоляция труб (частично отсутствует); на кровле дома строительный мусор; мусор в спусках в подвальном помещении (в приемках); мусор на придомовой территории; отсутствуют все оконные ручки во всех подъездах дома на всех этажах; отсутствует информация о месте хранения ключей от дверей, обеспечивающих вход в подвальные помещения; на дверях выхода на кровлю отсутствует информация о месте хранения ключей;

2) в доме № 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области: на кровле дома мусор, и отсутствуют колпаки на ливневых трубах; в первом подъезде: не работает лифт, строительный мусор и строительный инструмент; в четвертом подъезде: мусор, на первом этаже сломана дверь электрического шкафа, шкаф не заперт, между 7 и 8 этажами выбито (отсутствует) остекление; открыт и не заперт выход на кровлю; сломаны колпаки на вент. каналах, расположенных на кровле; в подвальном помещении строительный и иной мусор; мусор на придомовой территории дома; отсутствуют все оконные ручки во всех подъездах дома на всех этажах; отсутствует информация о месте хранения ключей от дверей обеспечивающих вход в подвальные помещения; трещины в отмостке дома; на дверях выхода на кровлю отсутствует информация о месте хранения ключей; надписи на фасаде здания;

3) полностью заполнен мусоросборный контейнер, расположенный на общедомовой территории указанных домов; многочисленный мусор у мусоросборного контейнера.

Защитник ООО «УК «Содружество Регион» по доверенности Коновалова Ю.С. в судебном заседании пояснила, что ООО «УК «Содружество Регион» вину в совершении правонарушения не признаёт, и просила производство по делу просила прекратить, так как решение о проведении проверки поступило к ООО «УК «Содружество Регион» в день проверки - 03.04.2017, в решении о проведении проверки не указаны предмет и цель проверки, проверка проведена без привлечения специалиста Государственного жилищного надзора Ленинградской области, прокурором не были приняты объяснения Общества по существу зафиксированных в акте обстоятельств, не был допущен представитель Общества, при допросе генерального директора не было задано вопросов по существу проверки, при проведении проверки не были истребованы документы, касающиеся состояния объекта управления, и журналы заявок, проверок и текущих работ, материалами проверки не установлена вина Общества, не выявлено конкретное лицо, ответственное за объект, на котором проводилась проверка. Обществу было отказано в возможности предъявить доказательства отсутствия

вины. Требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, не являются лицензионными, а нарушения указанных требований не связаны с нарушением лицензионных требований. Нарушение Обществом Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме – это отсутствие своевременно принятых мер по устранению технических неисправностей. Прокуратура не изучала вопрос о сроках устранения, времени возникновения и обнаружения нарушения. Зафиксированные нарушения появились непосредственно перед проверкой и не носят характер неотработанных неисправностей. За неисправности, возникшие в результате действий застройщика или подрядных организаций, выполнявших текущий ремонт, ответственность несут указанные организации, а не Общество. Управляющей компанией были приняты все необходимые и достаточные меры для устранения нарушений. При назначении наказания просила применить ч.3.2 ст.4.1 КоАП РФ.

Прокурор Филинов А.П. в судебном заседании считал, что факт совершения ООО «УК «Содружество Регион» правонарушения, предусмотренного ст.14.1.3 ч.2 КоАП РФ, доказан, и ему должно быть назначено соответствующее наказание. В соответствии с Федеральным законом от 17.01.1992 № 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации" (далее – Закон «О прокуратуре РФ») Общество было извещено 03.04.2017 о начале проверки, как вручением решения о проверке сотруднику Общества, так и направлением этого решения на электронный адрес Общества [ucsodr@yandex.ru](mailto:ucsodr@yandex.ru). В решении о проверке были указаны её цель и предмет в пределах полномочий, установленных Законом «О прокуратуре РФ». Привлечение специалистов для участия в проверочных мероприятиях является правом, а не обязанностью прокурора. Руководитель Общества Юрганов Ю.М. отразил свои объяснения в постановлении № 14 от 13.04.2017, ему разъяснены прав и обязанности. Прокурор не допрашивал Юрганова Ю.М., 13.04.2017 тот давал объяснения, от дополнений отказался. В постановлении № 14 от 13.04.2017 содержатся все необходимые сведения для его рассмотрения по существу. ООО «УК «Содружество Регион» осуществляет управление домами 10 и 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области с момента ввода в эксплуатацию. Согласно актам от 10.05.2016 техническое состояние общего имущества указанных домов хорошее, потребности в замене/ремонте нет. Но в ходе проверки установлено, что Общество допустило ненадлежащее содержание общедомового имущества, не приняв все зависящие от него меры. Надлежащее содержание общего имущества во многоквартирном доме является лицензионным требованием, согласно п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110.

Вина ООО «УК «Содружество Регион» в совершении указанного правонарушения, подтверждается совокупностью исследованных в ходе судебного разбирательства доказательств по делу:

- протоколом № 14 о возбуждении производства об административном правонарушении от 13.04.2017, из которого следует, что по результатам проверки, проведенной Всеволожской городской прокуратурой 03.04.2017 в пери-

од с 10 час. 55 мин до 12 час. 05 мин. установлено, что ООО УК «Содружество Регион», расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д.114, корп.1, лит.А2, пом.7Н, осуществляя на основании лицензии от 15.05.2015 №223, выданной Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, и договора управления от 01.04.2016 предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами 10 и 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области, нарушило лицензионные требования, предусмотренные ч.ч.1, 1.1, 2.3 ст.161, ч.2 ст.162, ч.1 ст.193, ст.27-29, п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ, п.п.3.2.1; 3.2.2; 3.2.6; 3.2.16; 3.2.18; 3.3.5; 3.4.1; 3.4.5; 3.7.1; 4.1.7; 4.1.15; 4.2.3.9; 4.6.1.1; 4.6.1.23; 4.6.1.26; 4.7.1; 4.7.2; 4.8.14; 4.8.15; 5.2.22; 5.6.1; 5.6.2; 5.6.6; 5.10.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170; п.п.10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491; п.42 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390, что выразилось в следующем:

1) в доме № 10 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области в первом подъезде: строительные материалы при выходе на кровлю; на первом этаже строительный мусор, и возведена дополнительная стена и дверь с уменьшением общего имущества. Разрешительная документация на возведение дополнительных стен не представлена; на девятом этаже возведена дополнительная стена и дверь с уменьшением общего имущества. Разрешительная документация на возведение дополнительных стен не представлена; в третьем подъезде: мусор у выхода на кровлю; мусор между 3 и 4 этажами; между 2 и 3 этажами отсутствует плафон электрической лампы освещения, лампа освещения при проведении проверки работала; на 3 этаже возведена дополнительная стена и дверь с уменьшением общего имущества. Разрешительная документация на возведение дополнительных стен не представлена; в пятом подъезде: мусор у выхода на кровлю; мусор между 9 и 10 этажами; мусор между 3 и 4 этажами; сломаны колпаки на вент. каналах, расположенных на кровле; сломана вторая входная дверь в подъезде (пробита); в подвальном помещении: строительный и бытовой мусор; отсутствуют 3 лапы освещения и плафоны, предусмотренные проектом; нарушена теплоизоляция труб (частично отсутствует); на кровле дома строительный мусор; мусор в спусках в подвальном помещении (в приемках); мусор на придомовой территории; отсутствуют все оконные ручки во всех подъездах дома на всех этажах; отсутствует информация о месте хранения ключей от дверей, обеспечивающих вход в подвальные помещения; на дверях выхода на кровлю отсутствует информация о месте хранения ключей;

2) в доме № 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области: на кровле дома мусор, и отсутствуют колпаки на ливневых трубах; в первом подъезде: не работает лифт, строительный мусор и строительный инструмент; в четвертом подъезде: мусор, на первом этаже сломана дверь электрического шкафа, шкаф не заперт, между 7 и 8 этажами выбито (отсутствует) остекление; открыт и не заперт выход на кровлю; сломаны колпаки на вент. каналах, расположенных на кровле; в подвальном помещении строительный и иной мусор; мусор на придомовой территории

дома; отсутствуют все оконные ручки во всех подъездах дома на всех этажах; отсутствует информация о месте хранения ключей от дверей обеспечивающих вход в подвальные мощения; трещины в отмостке дома; на дверях выхода на кровлю отсутствует информация о месте хранения ключей; надписи на фасаде здания;

3) полностью заполнен мусоросборный контейнер, расположенный на общедомовой территории указанных домов; многочисленный мусор у мусоросборного контейнера;

- объяснением генерального директора ООО УК «Содружество Регион» Юрганова Ю.М. от 13.04.2017 о том, что решение о проведении проверки прокуратурой от 31.03.2017 поступило в общество 03.04.2017 в 09 час. 00 мин., адрес электронной почты общества – [ucsodr@yandex.ru](mailto:ucsodr@yandex.ru);

- приказом от 15.11.2012 № 2 о вступлении Юрганова Ю.М. в должность генерального директора ООО УК «Содружество Регион»;

- протоколом общего собрания учредителей ООО УК «Содружество Регион» от 07.11.2012 № 1-2012;

- актом осмотра от 03.04.2017 многоквартирных домов 10 и 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области;

- фотографиями многоквартирного дома 10 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области в количестве 61 шт. от 03.04.2017;

- фотографиями многоквартирного дома 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области в количестве 58 шт. от 03.04.2017;

- фотографиями территории многоквартирных домов 10 и 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области в количестве 4 шт. от 03.04.2017;

- публичной кадастровой картой с земельным участком, на котором размещены многоквартирные дома 10 и 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области;

- решением заместителя Всеволожского городского прокурора от 31.03.2017 № 1 о проведении проверки ООО УК «Содружество Регион» в период с 03.04.2017 по 02.05.2017, на котором имеется отметка сотрудника ООО УК «Содружество Регион» Владимировой Е.А. о получении копии решения 03.04.2017;

- обращением граждан, в том числе Лозинского А.В., от 14.02.2017 в Управление Генеральной прокуратуры РФ по Северо-Западному федеральному округу о нарушении законодательства ООО УК «Содружество Регион» при управлении домами 10 и 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области;

- копией страниц сайта «Реформа ЖКХ», из которых следует, что ООО УК «Содружество Регион» управляет домами 10 и 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области с 01.04.2016, решение городской прокуратуры Всеволожского района о проведении проверки поступило в на электронный адрес Общества [ucsodr@yandex.ru](mailto:ucsodr@yandex.ru) 03.04.2017;

- письмом генерального директора ООО УК «Содружество Регион» от 22.03.2017 № 337 об основаниях и порядке управления домами 10 и 12 по За-

падному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области;

- объяснение управляющего домами 10 и 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области Владимировой Е.А. о том, что проверка указанных домов была проведена городской прокуратуры Всеволожского района в её присутствии;

- актами технического состояния общего имущества многоквартирных жилых домов № 10 и № 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области от 10.05.2016, из которых следует, что техническое состояние фундамента, отмостки, стен и перегородок, отделки фасада, балконов, лоджий, козырьков, перекрытий, крыши, водоотводящих устройств и входных дверей подъездов указанных домов хорошее, потребности в замене/ремонте нет. Акты подписаны представителем ООО УК «Содружество Регион» Стуловым В.М.;

- лицензией от 15.05.2015 № 223 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области ООО УК «Содружество Регион»;

✓ - договором управления многоквартирным домом от 01.04.2016 № СВЕ-9 с приложениями, согласно которому ООО УК «Содружество Регион» обязуется обеспечивать управление многоквартирными домами 10 и 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества домов;

✓ - дополнительным соглашением № 1 к договору № СВЕ-9 от 01.04.2016;

- счет-квитанциями на оплату жилищно-коммунальных услуг, выставленных Обществом Полякову А.Н., проживающему в кв.6 д.10 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова, и Мысовой Е.В., проживающей в кв.4 д.12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова, за сентябрь 2016 – февраль 2017;

- Уставом ООО УК «Содружество Регион» от 07.11.2012;

- приказом № 008/16ПР от 10.05.2016 о приеме Владимировой Е.А. на работу в ООО УК «Содружество Регион» на должность управляющего домом;

- выпиской из ЕГРЮЛ в отношении ООО УК «Содружество Регион» от 12.04.2017, из которой следует, что Общество расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д.114, корп.1, лит.А2, пом.7Н;

- рапортом помощника Всеволожской городской прокуратуры Филинова А.П. от 03.04.2017 об обнаружении в действиях ООО УК «Содружество Регион» признаков административного правонарушения, предусмотренного ст.14.1.3 ч.2 КоАП РФ.

Из исследованных доказательств, каждое из которых суд расценивает, как относимое, достоверное и допустимое, а все в совокупности – достаточными для правильного разрешения дела, следует, что факт совершения ООО УК «Содружество Регион» административного правонарушения, предусмотренного ст.14.1.3 ч.2 КоАП РФ, подтвержден полностью.

Частью 2 ст.14.1.3 ч.2 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных ст.7.23.1 КоАП РФ.

Из положений ч.ч.1, 2 ст.2 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее - Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ) следует, что лицензирование отдельных видов деятельности осуществляется, в том числе, в целях предотвращения ущерба правам, законным интересам, жизни или здоровью граждан; соблюдение лицензиатом требований, которые установлены настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязательно при осуществлении лицензируемого вида деятельности.

Согласно п.51 ч.1 ст.12 Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами подлежит лицензированию в соответствии с данным Федеральным законом.

В соответствии с ч.1 и 2 ст.192 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч.1 ст.8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством РФ.

Согласно п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение от 28.10.2014), лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с ч.1 ст.8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ, являются: а) соблюдение требований, предусмотренных ч.2.3 ст.161 ЖК РФ; б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ; в) соблюдение требований, предусмотренных ч.1 ст.193 ЖК РФ.

В силу ч.2.3 ст.161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

На основании ч.2 ст.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 п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч.14 ст.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, 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.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в который включены работы, в том числе: проверка и устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; выявление и устранение нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявление и устранение нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей; проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений; устранение повреждений полов и оконных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу дома.

ООО «УК «Содружество Регион» является юридическим лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от 15.05.2015 № 223, выданной Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области.

Таким образом, действия ООО «УК «Содружество Регион», выразившиеся в допущении при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом нарушений вышеуказанных Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общего



имущества в многоквартирном доме, Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, то есть требований ч.2.3 ст.161, ч.2 ст.162, ч.1 ст.193 ЖК РФ, соблюдение которых относится к лицензионным требованиям, установленным п.3 Положения от 28.10.2014, образуют объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

При этом суд учитывает, что часть 2 ст.14.1.3 КоАП РФ является специальной правовой нормой, применяемой только в отношении лицензиатов, в силу чего имеет приоритет над общей нормой, установленной в ст.7.22 КоАП РФ и применяемой ко всем лицам, ответственным за содержание общего имущества в многоквартирных домах.

Поскольку ООО «УК «Содружество Регион» является лицензиатом и при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами допустило нарушение лицензионных требований, предусмотренных п.3 Положения от 28.10.2014, оснований для переквалификации его действий с ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ на ст.7.22 КоАП РФ не имеется.

В соответствии с ч.1 ст.1.5 КоАП РФ, лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

Согласно ч.2 ст.2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность обеспечить соблюдение правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но оно не приняло все зависящие от него меры по их соблюдению.

Однако суду не представлено доказательств, подтверждающих, что ООО «УК «Содружество Регион» приняло все зависящие от него меры для соблюдения лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Доводы защитника о несвоевременном извещении ООО «УК «Содружество Регион» о проведении проверки, отсутствии в решении о проведении проверки предмета и цели проверки, проведении проверки без привлечения специалиста Государственного жилищного надзора Ленинградской области, не принятии прокурором объяснений Общества по существу зафиксированных нарушений, о не допущении представителя Общества, суд считает необоснованными, поскольку согласно ч.3 ст.21 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» решение о проведении проверки доводится до сведения руководителя или иного уполномоченного представителя проверяемого органа (организации) не позднее дня начала проверки. Генеральный директор ООО УК «Содружество Регион» Юрганова Ю.М. подтвердил в своем объяснении от 13.04.2017, что решение о проведении проверки прокуратурой от 31.03.2017 поступило в общество 03.04.2017 в 09 час. 00 мин., то есть в день начала проверки.

В решении заместителя Всеволожского городского прокурора от 31.03.2017 № 1 о проведении проверки ООО УК «Содружество Регион» указано, что целью проверки является проверка соблюдения исполнения законов, действующих на территории РФ, органами управления и руководителями коммерческих организаций, предметом проверки является проверка соблюдения

исполнения законов, действующих на территории РФ, ООО УК «Содружество Регион».

Согласно ч.7 ст.20 ЖК РФ государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление. В связи с этим проведение Всеволожской городской прокуратурой проверки без привлечения специалиста Государственного жилищного надзора Ленинградской области не является нарушением действующего законодательства и осуществлялось в рамках полномочий, которыми наделен прокурор в соответствии со ст.22 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации».

Доводы защиты об отсутствии вопросов по существу проверки при допросе генерального директора, об отказе Обществу представить доказательства отсутствия вины, о не истребовании документов, касающихся состояния объекта управления, журналов заявок, проверок и текущих работ, суд считает несостоятельными, поскольку допрос генерального директора ООО УК «Содружество Регион» Юрганова Ю.М. в ходе проверки не производился, у него было взято объяснение. При этом ему были разъяснены его права давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства. Собственноручно Юрганов Ю.М. указал в объяснении, что замечаний и дополнений не имеет.

Имеющихся в деле доказательств достаточно для установления наличия состава правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ, в действиях ООО УК «Содружество Регион».

Довод защиты о том, что зафиксированные нарушения появились непосредственно перед проверкой ничем не подтвержден и, кроме того, опровергается характером выявленных нарушений, таких как: возведение дополнительных стен и дверей с уменьшением общего имущества без разрешительной документации, отсутствие всех оконных ручек во всех подъездах домов на всех этажах.

Ссылку защиты на возникновение неисправностей в результате действий застройщика и подрядных организаций, суд считает необоснованной, поскольку актами технического состояния общего имущества многоквартирных жилых домов № 10 и № 12 по Западному проезду в ПГТ им. Свердлова во Всеволожском районе Ленинградской области от 10.05.2016, подтверждается, что на 10.05.2016 техническое состояние фундамента, отмостки, стен и перегородок, отделки фасада, балконов, лоджий, козырьков, перекрытий, крыши, водоотводящих устройств и входных дверей подъездов указанных домов хорошее, потребности в замене/ремонте нет. Акты подписаны представителем ООО УК «Содружество Регион».

Довод защитника о том, что допущенные ООО «УК «Содружество Регион» нарушения не являются нарушением лицензионных требований, суд считает несостоятельным, поскольку указанные выше недостатки, выявленные прокуратурой в ходе проверки, являются нарушением именно лицензионных требований к управляющей организации, осуществляющей предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, и предусмотренных п.3 Положения от 28.10.2014, учитывая, что обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества в управляемом доме является содержанием лицензируемого вида деятельности управляющей организации в силу прямого

указания Закона и подзаконных актов (ч.1 ст.8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ, ч.2.3 ст.161, ч.2 ст.162 ЖК РФ, п.3 Положения от 28.10.2014). Ненадлежащее состояние зданий многоквартирных домов и общедомовой территории этих домов, безусловно, свидетельствует о нарушении в сфере содержания общего имущества такого дома, ответственным за которое является специализированная организация, вышеуказанная деятельность которой подлежит обязательному лицензированию, а требования к ней в данной сфере - лицензионными требованиями.

При определении размера административного наказания суд учитывает характер совершенного административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, отсутствие обстоятельств, отягчающих административную ответственность, признает смягчающим административную ответственность обстоятельством принятие ООО «УК «Содружество Регион» мер к устранению выявленных прокуратурой нарушений лицензионных требований, что подтверждается актом Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 14.04.2017 № 138-юз.

Поэтому суд считает возможным при назначении наказания применить положения частей 3.2 и 3.3 ст.4.1 КоАП РФ и назначить наказание в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа, предусмотренного частью 2 ст.14.1.3 КоАП РФ, но не менее половины этого размера административного штрафа.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.4.1 ч.ч.3.2 и 3.3, 14.1.3 ч.2, 29.9, 29.10 КоАП РФ, мировой судья

### ПОСТАНОВИЛ:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Регион» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.14.1.3 ч.2 КоАП РФ, и назначить административное наказание в виде административного штрафа в размере 125000 руб. (ста двадцати пяти тысяч рублей).

Штраф должен быть перечислен на счет № 401 018 102 000 000 100 22 в отделение Ленинградское г. СПб, БИК 044106001. Получатель платежа: УФК по Ленинградской области (л/сч 04451312640), ИНН 7802015780, КПП 780201001, ОКТМО 40314000, назначение платежа: Штраф по ст.14.1.3 ч.2 КоАП РФ, УИН 0.

В соответствии с ч.1 ст.32.2 КоАП РФ административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных ст.31.5 КоАП РФ.

Постановление может быть обжаловано в Кировский районный суд Санкт-Петербурга через мирового судью в течение десяти суток.

Мировой судья:



И.Ю.Какин