

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

по делу об административном правонарушении
29 декабря 2017 года

Исполняющий обязанности мирового судьи судебного участка № _____ в г. _____
рассмотрев дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 24 ст. 19.5. КоАП РФ в
отношении ООО _____ (ИНН _____, ОГРН _____, находящегося по адресу: г. _____,
ул. _____, д. 5,

установил:

Согласно составленному в отношении ООО _____ (далее - Общество) протоколу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 24 ст. 19.5. КоАП РФ, в вину последнему вменено невыполнение в установленный срок до 30.09.2017 г. обязательного для исполнения предписания № 0383/9/2017 от 12.04.2017 г. органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, - ГУ «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» (далее - Инспекция), об устранении нарушений лицензионных требований - п. 4.2.3.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), путем выполнения текущего ремонта окрасочного слоя фасадов по периметру многоквартирного жилого дома (далее - МКЖД) № _____ по ул. _____ г. _____.

Прибывший на рассмотрение дела представитель Общества _____ в судебном заседании вину Общества не признал, изложенные в письменных возражениях обстоятельства подтвердил и пояснил, что квалификация указанного в протоколе деяния по ч. 24 ст. 19.5. КоАП РФ не соответствует диспозиции данной нормы, поскольку допущенные собственниками при эксплуатации жилого дома недостатки окрасочного слоя его фасадов, отмеченные в указанном предписании, не являются нарушением лицензионных требований; многоквартирный дом в установленном законом порядке не признан непригодным для постоянного проживания; доказательств необходимости проведения аварийно-восстановительных работ по ремонту фасада дома для предотвращения его разрушения в целях его сохранения Инспекцией не представлены; несмотря на принятые Обществом меры к созыву общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для решения вопроса о проведении восстановительных работ по ремонту участков фасада жилого дома, собственники от его проведения дважды уклонились, а Совет дома высказался о том, что проводить в 2017 г. окраску фасадов нецелесообразно в силу п. 2.3.7 Правил № 170, так как капитальный ремонт фасадов запланирован на период до 2021 г. В соответствии с п. 4.2.3.1 Правил № 170 разрушение и повреждение отделочного слоя следует устранять при капитальном ремонте по проекту, а п. 4.2.3.14. тех же Правил требует окраску фасадов производить после окончания ремонта стен. В этой ситуации Общество в установленный предписанием срок выполнило необходимые на данном этапе работы по ремонту фасада цокольной части здания и на уровне 1-го этажа стоимостью 36000 руб., принятые советом дома по акту 27.09.2017 г. Поскольку предписание вообще не содержало указаний на конкретные объемы необходимых работ по текущему ремонту окрасочного слоя фасадов и конкретизировать его содержание заместитель начальника Инспекции отказалась, полагает, что таким образом предписание было исполнено в требуемом объеме. Просил учесть, что полученное Обществом предписание не содержит выводов о том, что физический износ общего имущества достиг установленного законодательством РФ о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, - в связи с чем на собственников помещений не могла быть возложена предусмотренная п. 20 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), обязанность немедленно принять меры по устранению выявленных Инспекцией дефектов, а Обществу тем самым не было предоставлено право самовольно, без одобрения общего собрания собственников, производить дорогостоящий текущий ремонт общего имущества МКЖД. При этом достаточных средств для такого ремонта не имеется. Кроме того, указанный в протоколе об административном правонарушении акт проверки № 2460/9 в материалах дела отсутствует, а приложенный к протоколу акт проверки № 2640/9 от 24.10.2017 г. составлен без участия представителя Общества; указанная в нем _____ полномочиями на представительство интересов Общества не наделалась.

Заслушав представителя, исследовав материалы дела, мировой судья пришел к следующему:

В соответствии с ч. 24 ст. 19.5. КоАП РФ предусмотрена административная ответственность юридических лиц за невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок вмененного

предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований.

Согласно вышеупомянутому протоколу об административном правонарушении, Общество в установленный срок не исполнило предписание органа, осуществляющего лицензионный контроль, об устранении нарушений лицензионных требований (л.д.).

В силу п.п. «а» п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", являются соблюдение требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ.

На основании ч.ч. 1, 2 ст. 8 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее - Закон о лицензировании) лицензионные требования, устанавливаемые положениями о лицензировании отдельных видов деятельности, включают в себя требования к созданию юридических лиц и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в соответствующих сферах деятельности. Так, лицензионными требованиями согласно перечню, имеющемуся в ч. 3 ст. 8 Закона о лицензировании являются: наличие у соискателя лицензии и лицензиата помещений, зданий, сооружений и иных объектов по месту осуществления лицензируемого вида деятельности, технических средств, оборудования и технической документации, принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании, соответствующих установленным требованиям и необходимым для выполнения работ, оказания услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности; наличие у соискателя лицензии и лицензиата работников, заключивших с ними трудовые договоры, имеющих профессиональное образование, обладающих соответствующей квалификацией и (или) имеющих стаж работы, необходимый для осуществления лицензируемого вида деятельности; наличие у соискателя лицензии и лицензиата необходимой для осуществления лицензируемого вида деятельности системы производственного контроля соответствие соискателя лицензии и лицензиата требованиям, установленным федеральными законами и касающимися организационно-правовой формы юридического лица, размера уставного капитала, отсутствия задолженности по обязательствам перед третьими лицами; иные требования, установленные федеральными законами.

Ч. 1 ст. 193 ЖК РФ также установлены лицензионные требования к деятельности по управлению многоквартирными домами, к которым относятся: регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются; наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата; 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; 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; отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии; соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных ч. 10 ст. 161 ЖК РФ; иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

В то же время в силу ч. 4 ст. 8 Закона о лицензировании к лицензионным требованиям не могут быть отнесены: требования о соблюдении законодательства Российской Федерации в соответствующей сфере деятельности в целом; требования законодательства Российской Федерации, соблюдение которых является обязанностью любого хозяйствующего субъекта; требования к конкретным видам и объему выпускаемой или планируемой к выпуску продукции; требования к объему выполняемых работ, оказываемых услуг.

Из системного толкования норм ст. 8 Закона о лицензировании и ст. 193 ЖК РФ следует, что нарушение лицензионных требований, не может выражаться в несоблюдении законодательства РФ в жилищно-коммунальной сфере деятельности в целом, а также законодательства РФ, соблюдение

которого является обязанностью любого хозяйствующего субъекта, осуществляющего предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

Ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за невыполнение установленного срока законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль об устранении нарушений законодательства.

Следовательно, деяние, вмененное в вину Обществу, и заключающееся в неисполнении установленного срока законного предписания органа, осуществляющего государственный надзор, с устранении нарушений требований, предъявляемых законодательством к качеству предоставляемых населению услуг по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного жилого дома, не может быть квалифицировано по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ. При этом наличие у лица привлекаемого к административной ответственности, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (л.д.) не должно служить критерием для разграничения квалификации по ч. 1 ст. 19.5 либо по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.

В соответствии с п.п. 10, 11, 16 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома. 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, в том числе, з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил (помещения общего пользования, иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование; крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконы и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и или нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры)). Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается: а) собственниками помещений: путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с ч. 5 ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ.

В указанном предписании отмечено, что 11.04.2017 г. в ходе проверки выявлены нарушения п. 4.2.3.1 Правил № 170, а именно: «окрасочный слой фасадов по периметру указанного МКЖД местами утрачен, особенно с торцов дома (размыт и т.д.); предписано в срок до 30.09.2017 г. «выполнить текущий ремонт».

В свою очередь, в протоколе об административном правонарушении № 399 от 24.10.2017 г. (л.д.) отсутствуют сведения о проведении проверки выполнения Обществом лицензионных требований при управлении МКЖД № по ул. в г. , послужившей основанием для выдачи ему предписания № 0383/9/2017 от 12.04.2017 г. (л.д.); акт такой проверки вместе с протоколом не представлен.

На обращение Общества от 14.08.2017 г. с просьбой уточнить объемы необходимых работ (л.д.), заместитель начальника Инспекции сделать это отказалась, сославшись на обязанность Общества самостоятельно исполнять требования жилищного законодательства в части обязанностей управляющей компании (л.д.).

Поскольку содержание предписания, как минимум, должно соответствовать требованиям исполнимости, а предписываемые Обществу действия не были конкретизированы, - объективно оценить его исполнение не представляется возможным.

Согласно п.п. 20, 22 Правил № 491, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием

и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов. Факт достижения общими имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Вместе с тем, достижение физического износа общего имущества установленному законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровню предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, не обеспечивающему безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества в предписании ГУ «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» № 0383/9/2017 от 12.04.2017 г. не зафиксировано. В этих условиях управляющая компания для проведения текущего ремонта была обязана получить решение общего собрания владельцев помещений в МКЖД согласно п. 18 Правил № 491, которым установлено, что текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

В силу п.п. 30 п.п. «а», 41, 42 Правил № 491 содержание общего имущества обеспечивается: а) собственниками помещений - за счет собственных средств. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

В свою очередь, Общество дважды обращалось к владельцам помещений указанного МКЖД с предложением обсудить на общем собрании вопрос о проведении и финансировании ремонтных работ по окраске фасадов дома, но в обоих случаях собственники от участия в собрании на эту тему уклонились, необходимый для принятия собранием решений кворум не обеспечили (л.д.).

22.08.2017 г. Общество внесло этот вопрос на заседание Совета дома, который принял решение об объеме работ по устранению недостатков окрасочного слоя фасадов дома - в виде покраски цоколя и первой плиты по периметру дома стоимостью 36000 руб. (л.д.), - выполненных Обществом к 27.09.2017 г. в полном объеме (л.д.).

Обосновывая привлечение Общества к административной ответственности по ст. 19.5. КоАП РФ, Инспекция ссылается на невыполнение предписания об устранении нарушений п.п. 4.2.1.1. и 4.2.3.1. Правил № 170, согласно которым организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; 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 и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Вместе с тем, в том же п. 4.2.3.1. Правил № 170 указано, что разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту, а в п. 4.2.3.14. - окраску фасадов необходимо производить после окончания ремонта стен, парапетов, дымовых труб, выступающих деталей и архитектурных лепных украшений, входных устройств (крылец, дверных козырьков), кровли, линейных покрытий карнизов (поясов), козырьков, подоконников и т.п. и водосточных труб.

Причем, п. 2.3.7. Правил № 170 предписывает, что в зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

На основании п. 21 Правил № 491 капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и

безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

В то же время, решением общего собрания владельцев помещений указанного МКЖД от 28.06.2014 г. установлены предельные сроки проведения капитального ремонта, в том числе для ремонта фасада 2021 г. (л.д.), - то есть менее 5 лет со дня выдачи предписания.

В соответствие с ч. 2 ст. 2.1. КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Согласно ч. 1, 3 ст. 1.5 КоАП РФ, лицо подлежит ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина; лицо, привлекаемое к административной ответственности, не обязано доказывать свою невиновность. Неустраняемые сомнения в виновности лица, привлекаемого к административной ответственности, толкуются в пользу этого лица (ч. 4 ст. 1.4 КоАП РФ).

Таким образом, совокупность убедительных доказательств вины ООО в инкриминированном ему деянии мировому судье Инспекцией не представлена.

При таких обстоятельствах производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ, в отношении ООО подлежит прекращению на основании п. 2 ст. 24.5 КоАП РФ, - в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Руководствуясь ст.ст.29.5. - 29.10. КоАП РФ, мировой судья

постановил:

Производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ, в отношении ООО прекратить на основании п. 2 ст. 24.5 КоАП РФ.

Постановление может быть обжаловано в суд г. через мирового судью судебного участка № г. в течение 10 суток со дня получения копии постановления.

Мировой судья