ООО «Южное управление жилищно-коммунальными системами»
№ 501-п
03 06 2019

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664027, г. Иркутск, ул. Ленина, 1 лит А
664007, г. Иркутск, ул. Поленова, 18 а

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1-238/19 ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

29 мая 2019 года г. Иркутск

Руководитель службы государственного жилищного надзора Иркутской области Проценко Александр Юрьевич, рассмотрев материалы дела № 1-238/19 и составленный советником отдела по надзору за формированием платы за жилищно-коммунальные услуги службы государственного жилищного надзора Иркутской области, государственным жилищным инспектором Иркутской области Запорожаном Андреем Борисовичем протокол № 0186 от 19.04.2019 года об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «Южное управление жилищно-коммунальными системами», ИНН 3811043018, ОГРН 1153850030476, КПП 381101001; адрес (место нахождения): 664081, Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трудовая, дом 111; законный представитель – генеральный директор Васильев Владимир Михайлович,

место совершения административного правонарушения – 664081, Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трудовая, дом 111;

время совершения административного правонарушения – 29 марта 2019 года.

УСТАНОВИЛ:

На основании распоряжения временно замещающего должность руководителя службы государственного жилищного надзора Иркутской области В.А. Десятова от 11.03.2019 года № 478 ср-п службой государственного жилищного надзора Иркутской области (далее – Служба) проведена внеплановая документарная проверка по лицензионному контролю в отношении общества с ограниченной ответственностью «Южное управление жилищно-коммунальными системами» (далее – ООО «Южное управление ЖКС»), в части начисления платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

По результатам проведенной проверки в отношении ООО «Южное управление ЖКС» – лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирными домами, составлен протокол об административном правонарушении № 0186 от 19.04.2019 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 11.02.2019 года вх. № 04-86-1120/19, на основании распоряжения от 11.03.2019 года № 478 ср-п Службой проведена внеплановая документарная проверка в рамках лицензионного контроля в отношении ООО «Южное управление ЖКС» в части начисления платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме № 251А, расположенном по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская (далее - МКД № 251А), в период с 1 января 2019 года по 28 февраля 2019 года.

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). 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, являются лицензионными требованиями, предъявляемыми 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. г. Иркутск 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.

Согласно Протоколу общего собрания собственников помещений МКД № 251А от 27 января 2016 года № Байк-251-А, проведенным в форме заочного голосования, утвержден тариф на содержание общего имущества в размере 13,40 руб./кв.м.(11,38 руб./кв.м. – тариф на содержание общего имущества (в том числе 2,22 руб./кв.м.- тариф за вывоз твердых бытовых отходов (далее – ТБО), 2,03 руб./кв.м. - услуги и работы по управлению многоквартирным домом), ремонт общего имущества - 5 руб./кв.м.).

В ходе проверки установлено, что юридическое лицо — ООО «Южное управление ЖКС» в период с 1 января 2017 года по 28 февраля 2019 по жилым помещениям МКД № 251А произвело начисление платы за услуги по содержанию общего имущества при начислении платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (индексация), в части завышения выставляемого тарифа по строке «Содержание общедомового имущества» на 0,06 руб./м2 по отношению к тарифам принятым Протоколом общего собрания собственников помещений МКД № 251А от 27 января 2016 года № Байк-251-А.

Кроме того, с 1 января 2019 года ООО «Южное управление ЖКС» произвело начисление платы за жилищную услугу «содержание общего имущества» по МКД № 251А исходя из тарифа 13,46 руб./м2, что является неправомерным, так как с 1 января 2019 года стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) исключается из платы за содержание жилого помещения, в связи с тем, что данную услугу с 1 января 2019 года оказывает региональный оператор по обращению с ТКО.

Таким образом, установлено, что ООО «Южное управление ЖКС» увеличило тариф на содержание общего имущества в одностороннем порядке, без утверждения на общем собрании увеличения тарифа производило начисление платы по МКД № 251А 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.

Также установлено, что ООО «Южное управление ЖКС» не исключило из состава тарифа на содержание общего имущества плату за вывоз ТБО в размере 2,22 руб./м2, чем нарушило часть 8.1 статьи 23 Федерального закона № 458-ФЗ.

Учитывая изложенное, ООО «Южное 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.

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

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.

Вина юридического лица ООО «Южное 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 «Южное управление ЖКС» не приняты все зависящие от него меры по соблюдению действующего законодательства Российской Федерации.

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

Факт нарушения подтверждается актом проверки, материалами проверки.

Уведомлением от 29 марта 2019 года № 478/19, юридическое лицо ООО «Южное 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, что подтверждается почтовым уведомлением № 66402734952512. Указанным уведомлением ООО «Южное управление ЖКС» одновременно разъяснены права и обязанности, предусмотренные гл. 25 КоАП РФ и ст.ст. 45, 48, 51 Конституции РФ.

Протокол составлен в присутствии представителя ООО «Южное управление ЖКС» по доверенности Тумасян Алены Овсеповны (доверенность от 08.04.2019).

Определением Службы о назначении времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении № 0186 от 22.04.2019 года лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, уведомлено надлежащим образом, что подтверждается почтовым уведомлением № 80089235666065.

На рассмотрение дела явился представитель юридического лица ООО «Южное управление ЖКС», в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, Тумасян Алена Овсеповна (доверенность от 13.05.2019). По устному ходатайству представителя Тумасян А.О. к материалам дела

приобщены перечень квартир МКД № 251А с указанной суммой перерасчета по каждой квартире, а также предварительные платежные документы в отношении МКД № 251А.

Из дополнительно представленных документов и пояснений представителя Тумасян А.О. можно установить, что ООО «Южное управление ЖКС» намерена произвело перерасчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, 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.

Обстоятельства, отягчающие административную ответственность, отсутствуют.

Руководствуясь ст. ст. 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать юридическое лицо – общество с ограниченной ответственностью «Южное управление жилищно-коммунальными системами» (ИНН 3811043018, ОГРН 1153850030476, КПП 381101001; адрес (место нахождения): 664081, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Трудовая, дом 111; законный представитель – генеральный директор Васильев Владимир Михайлович) 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 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: _____

Руководитель службы А.Ю. Проценко

Копия постановления вручена: отправлено по почте заказным письмом с уведомлением
Настоящее постановление может быть предъявлено к исполнению в течение 2 лет со дня его вынесения.