ООО «Южное управление жилищно-коммунальными системами»
№ 541-1
17 06 19

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1-278/19 ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

5 июня 2019 года г. Иркутск

Заместитель руководителя службы государственного жилищного надзора Иркутской области Десятов Валерий Алексеевич, рассмотрев материалы дела № 1-278/19 и составленный советником отдела по надзору за формированием платы за жилищно-коммунальные услуги службы государственного жилищного надзора Иркутской области, государственным жилищным инспектором Иркутской области Сахаровым Романом Александровичем протокол № 0262 от 13.05.2019 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;

УСТАНОВИЛ:

На основании распоряжения временно замещающего должность руководителя службы государственного жилищного надзора Иркутской области В.А. Десятова от 18.03.2019 № 531 ср-п была проведена внеплановая документарная проверка по лицензионному контролю, в части нарушения правил содержания общего имущества при начислении платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме № 178, расположенном по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская, (далее - МКД № 178).

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.

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 ТКО осуществляется исходя из общей площади жилого помещения.

В части начисления платы за содержание и текущий ремонт общего

имущества.

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.

ЖК РФ 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.

По вопросу нарушения правил содержания общего имущества при начислении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, услуги по управлению МКД и вывоз твердых коммунальных отходов, предоставляемых потребителю по договору управления МКД за период с 1 января 2017 года по 31 декабря 2018 года.

При анализе договора управления многоквартирным домом с собственником жилого (нежилого) помещения в МКД № 178 от 06.05.2015 выявлены следующие нарушения лицензионных требований по управлению многоквартирным домом:

Согласно пункту 4.2 Договора управления МКД № 178 стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется управляющей организацией ежегодно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ и услуг. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, определена на дату заключения договора и указана в Приложении к настоящему договору, а во второй и последующие годы действия договора подлежит ежегодной индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, и указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Кроме того, согласно п. 5.2 Договора управления МКД № 178 управляющая организация оказывает собственнику услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учётом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией, указывается в Перечне услуг и работ на последующий год, который доводится до сведения собственников помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

Указанные пункты договоров управления многоквартирными домами противоречат требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку согласно ч. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский

кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Таким образом, размер платы за содержание жилого помещения утверждается непосредственно собственниками и не может быть изменен управляющей организацией в одностороннем порядке.

ООО «Южное управление ЖКС» осуществляет деятельность по управлению МКД № 178 на основании Договора управления от 06.05.2015.

Протоколом общего собрания собственников помещений МКД № 178 от 06.05.2015 года № ОСС-Б178/15 (далее – Протокол), проведенным в форме заочного голосования, утвержден тариф на содержание общего имущества в размере 13,06 руб./кв.м.(в том числе тариф за вывоз твердых бытовых отходов - 1,8 руб./кв.м) (далее – ТБО), ремонт общего имущества – 4,5 руб./кв.м., услуги и работы по управлению многоквартирным домом – 3,58 руб./кв.м.)

1. При анализе платежных документов по кв. № 21 МКД № 178 за период с января 2018 года по февраль 2019 года установлено, что ООО «Южное управление ЖКС» производило начисление платы по строке «Содержание общего имущества» по тарифу – 13,58 руб./м^2, что не соответствует тарифу, утвержденному на общем собрании, в размере 13,06 руб./м^2.

Таким образом, установлено, что ООО «Южное управление ЖКС» за период с января 2018 года по февраль 2019 года увеличило тариф на содержание общего имущества по строке «Содержание общего имущества» в одностороннем порядке, без утверждения на общем собрании увеличение тарифа производило начисление платы по МКД № 178, чем нарушило часть 7 статьи 156 ЖК РФ, подпункт 3 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ, пункт 31 Правил № 491.

2. При анализе платежных документов по кв. № 21 МКД № 178 за период с января 2018 года по февраль 2019 года установлено, что ООО «Южное управление ЖКС» производило начисление платы по строке «Услуги и работы по управлению многоквартирным домом» по тарифу - 4 руб./м^2, что не соответствует тарифу, утвержденному на общем собрании, в размере 3,58 руб./м^2.

Таким образом, установлено, что ООО «Южное управление ЖКС» за период с января 2018 года по февраль 2019 года увеличило тариф на содержание общего имущества по строке «Услуги и работы по управлению многоквартирным домом» в одностороннем порядке, без утверждения на общем собрании увеличение тарифа производило начисление платы по МКД № 178, чем нарушило часть 7 статьи 156 ЖК РФ, подпункт 3 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ, пункт 31 Правил № 491.

3. При анализе платежных документов по кв. № 21 МКД № 178 за январь, февраль 2019 года, предоставленных ООО «Южное управление ЖКС» установлено, начисление платы за содержание общего имущества МКД № 178 производилось исходя из тарифа 13,58 руб./кв.м., что является неправомерным, так как с 1 января 2019 года жилищная услуга «Вывоз ТБО» является коммунальной услугой «Обращение с твердыми коммунальными отходами» (далее – ТКО) и начисление платы за содержание общего имущества должно производиться без учета стоимости услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) ТКО, чем нарушило часть 8.1 статьи 23 Федерального закона № 458-ФЗ.

При анализе платежного документа по жилому помещению № 21 в МКД № 178 за период с 1 января 2019 года по 31 января 2019 года, установлено, что при

начисление платы по строке «Содержание общего имущества» ООО «Южное управление ЖКС» не исключило из состава платы пункт 1.6 «Работы **по обеспечению вывоза** твердо-бытовых отходов» в размере 1,8 руб./м^2

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.

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 соблюдения 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 настоящим протоколом, актом проверки 02 апреля 2019 года № 531/19, материалами проверки.

Уведомлением от 16 апреля 2019 года № 531/19, 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.

Административное правонарушение, совершенное ООО «Южное управление ЖКС», ответственность за которое предусмотрена частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, носит общественно-опасный характер. Существенная угроза совершенного обществом правонарушения заключается не в наступлении каких-либо вредных материальных последствиях, а в пренебрежительном отношении к исполнению публично-правовых обязанностей, установленных жилищным законодательством Российской Федерации и отнесенных к лицензионным требованиям предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, повлекшим нарушение жилищных прав и законных интересов потребителей – собственников и пользователей помещений в МКД № 178.

На составление законный представитель не явился, явился представитель по доверенности.

Представитель по доверенности б/н от 29.04.2019г., Тумасян Алёна Овсеповна, паспорт серия 25 98 № 158445, выдан Свердловским РОВД от 17.03.1999года, зарегистрированной по адресу: г. Иркутск, ул. Белобородова, д. 15, кв. 3.

Определением Службы о назначении времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении № 0531 от 13.05.2019 года лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, уведомлено надлежащим образом, что подтверждается подписью представителя по доверенности.

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 № 178** с указанной суммой перерасчета по каждой квартире, а также предварительные платежные документы в отношении МКД № 178.

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:_____

Заместитель руководителя службы В.А.Десятов

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.