

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
о назначении административного наказания

24 ноября 2014 года мировой судья судебного участка № 88 Автозаводского судебного района г. Тольятти Самарской области Я.В. Айдарбекова, находящийся по адресу: г. Тольятти, ул. Дзержинского, д.176, кабинет 206,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № 5-699/2014 об административном правонарушении в отношении ООО «Управляющая компания № 1 жилищно-коммунального хозяйства» (ООО «УК № 1 ЖКХ»), расположенного по адресу: г. Тольятти, ул. Свердлова, 10, ИНН 6321309480, ОГРН 1136320007163, в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 19.5 ч.1 КоАП РФ,

установил:

27.10.2014 г. государственным жилищным инспектором Самарской области Беговой К.А. в отношении ООО «УК № 1 ЖКХ» составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ, а именно за не исполнение предписания № ТАВЗ-8510 от 18.07.2014 г. об устранении нарушений обязательных требований жилищного законодательства, а именно приведение в соответствие с требованием действующего законодательства и исключения из договора управления многоквартирным домом № 2 по проспекту Степана Разина г.о. Тольятти пунктов 3.2.5 и 3.2.6, поскольку они противоречат требованиям п. 21 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307, а также п.п. 38 (1)-38 (5) «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Представитель лица, привлекаемого к административной ответственности, в судебное заседание не явился, о дате и времени слушания дела извещен надлежащим образом телефонограммой, о причинах неявки не сообщал, ходатайств об отложении слушания дела от него не поступало. До начала судебного заседания представил письменные возражения, из которых усматривается следующее.

По информации, поступившей от собственников помещений в многоквартирном доме № 2 по проспекту Степана Разина г. Тольятти, 18.08.2014 г. состоялось внеочередное общее собрание в форме совместного присутствия всех собственников с утвержденной повесткой дня – приведение договора управления многоквартирным домом № 2 по пр-ту Ст. Разина в соответствие с действующим законодательством (исключение из договора пунктов 3.2.5 и 3.2.6). Однако ввиду отсутствия кворума, данное собрание не состоялось и решения по вопросам повестки дня не приняты. Информации о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования в управляющую организацию не поступало. В силу ст. 45 п. 2 ЖК РФ управляющая организация не имеет права инициировать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и утверждать повестку дня. Таким образом, ООО «УК № 1 ЖКХ» не вправе в одностороннем порядке вносить изменения в договор управления многоквартирным домом, условия которого были утверждены на общем собрании собственников помещений.

В ГЖИ были направлены документы, подтверждающие принятие ООО «УК № 1 ЖКХ» мер по инициированию общего собрания помещения 09.10.2014 г., однако ООО «УК № 1 ЖКХ» привлечено к административной ответственности по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ.

Поскольку управляющая компания не может быть инициатором общего собрания и ею были предприняты все возможные меры по устранению нарушения, указанного в предписании, то в действиях ООО «УК № 1 ЖКХ» отсутствует состав вменяемого административного правонарушения, в связи с чем, производство по настоящему делу подлежит прекращению.

Государственный жилищный инспектор Бегова К.А., составивший протокол об административном правонарушении, в судебное заседание не являлась, о дате и времени рассмотрения дела извещена надлежащим образом.

Исследовав материалы дела, оценив собранные доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном и объективном исследовании всех обстоятельств дела в их совокупности, мировой судья приходит к выводу о том, что вина ООО

«УК № 1 ЖКХ» в совершении административного правонарушения установлена и полностью доказана по следующим основаниям.

Часть 1 статьи 19.5 КоАП РФ предусматривает ответственность за невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства.

Субъектом правонарушения, предусмотренного ст. 19.5 ч.1 КоАП РФ являются граждане, юридические лица, а также должностные лица, в служебные обязанности которых входит выполнение выданного государственным контрольным органом предписания.

С объективной стороны данное правонарушение выражается в невыполнении в срок законного предписания органа, осуществляющего государственный надзор (контроль).

Объектом правонарушения является установленный законом порядок управления.

Субъективная сторона характеризуется исключительно прямым умыслом.

Вместе с этим, обязательными составляющими объективной стороны указанного правонарушения являются следующие элементы:

- срок выполнения, который должен быть указан четко и без двойного толкования;
- предписание, выданное органом, осуществляющим государственный контроль (надзор), должно быть законным.

Мировым судьёй установлено, что ГЖИ на основании распоряжения № ТАвз-14877 от 26.09.2014 г. проведена внеплановая документарная проверка исполнения ООО «УК №1 ЖКХ» предписания № ТАвз-8510 от 18.07.2014 г. об устранении в срок выявленных нарушений по вопросу нарушения требований действующего законодательства РФ в договоре управления многоквартирным домом № 2 по проспекту Ст. Разина г. Тольятти (л.д. 19-20).

Согласно выданного 18.07.2014 г. предписания ООО «УК № 1 ЖКХ» обязано было в срок до 26.09.2014 г. устранить нарушения требований действующего законодательства РФ в договоре управления многоквартирным домом № 2 по проспекту Ст. Разина г. Тольятти, а именно представить в жилищную инспекцию сведения и документы, подтверждающие устранение выявленных нарушений (несоответствий) (л.д. 23).

В силу п. 1 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ жилищной инспекцией в адрес ООО «УК № 1 ЖКХ» направлен запрос о предоставлении необходимых для проведения проверки документов: копию договора управления многоквартирным домом; дополнительное соглашение № 1 к договору, подписанный между ООО «УК № 1 ЖКХ» и собственниками помещений многоквартирного дома; подтверждающую информацию об инициировании, проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с повесткой дня по утверждению условий договора, дополнительного соглашения (в том числе результаты голосования) (л.д. 17-18).

В ответ на вышеуказанный запрос ООО «УК № 1 ЖКХ» представило письмо, согласно которому ООО «УК № 1 ЖКХ» с момента вынесения предписания № ТАвз-8510 от 18.07.2014 г. от 18.07.2014 г. и по настоящее время никаких изменений в договор управления многоквартирным домом не вносило.

Согласно акту проверки от 17.10.2014 г. № ТАвз-14877 предписание № ТАвз-8510 от 18.07.2014 г. ООО «УК № 1 ЖКХ» не исполнило.

Доказательств, подтверждающих исполнение предписания от 18.07.2014 г. и устранение выявленных нарушений, суду не представлено. Уважительных причин невыполнения предписания в срок в ходе судебного разбирательства установлено не было.

Вместе с тем, поскольку при рассмотрении данного дела необходимо проверять и оценивать законность и обоснованность вынесенного предписания, мировой судья в данном случае пришёл к следующему.

Управление многоквартирным домом № 2 по проспекту Степана Разина г. Тольятти осуществляет ООО «УК № 1 ЖКХ».

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с 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 пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, 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.

Согласно п. 21 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 при оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется:

а) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения - в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 приложения N 2 к настоящим Правилам;

б) для отопления - в соответствии с подпунктом 2 пункта 2 приложения N 2 к настоящим Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 приложения N 2 к настоящим Правилам.

Пункт 38 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 говорит о том, что в случае если собственники помещений в многоквартирном доме до 1 января 2013 г. не обеспечили оснащение такого дома коллективным (общедомовым) прибором учета используемого коммунального ресурса и при этом был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в абзаце втором настоящего пункта, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Решение собственников помещений, указанное в пункте 38(2) настоящих Правил, принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать в том числе следующие условия заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды:

величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора на общедомовые нужды, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;

цена энергосервисного договора на общедомовые нужды и порядок ее оплаты;
срок действия энергосервисного договора на общедомовые нужды.

Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Цена энергосервисного договора на общедомовые нужды определяется соглашением сторон такого договора.

В ходе проведения проверки инспектором ГЖИ установлено, что п.п. 3.2.5 и 3.2.6 договора управления многоквартирным домом № 2 по проспекту Ст. Разина г. Тольятти не соответствуют требованиям вышеуказанного действующего законодательства, а именно:

- п. 3.2.5 договора - за счёт своих или заемных средств принимать меры по улучшению (увеличению) общего имущества (в том числе приобретать и устанавливать коллективные (общедомовые) приборы учета соответствующих коммунальных услуг) с последующей компенсацией понесенных расходов за счёт сэкономленных средств в отчетном периоде. При этом до момента окупаемости стоимости приобретенных и установленных приборов учёта оплата за предоставленную коммунальную услугу (отоплению - производится по нормативам, утвержденными регулирующими органами);

- п. 3.2.6 договора - средства экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между поступившими средствами от собственников помещений в счёт оплаты за коммунальные услуги и фактическими затратами управляющей организации на оплату услуг поставщиков коммунального ресурса, самостоятельно использовать для возмещения убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, оплатой дополнительных работ по содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацией инвестированных в общее имущество дома собственных или привлеченных средств также для возмещения убытков по актам вандализма, штрафным санкциям).

В связи с чем, ГЖИ ООО «УК № 1 ЖКХ» было выдано предписание об исключении указанных пунктов из договора управления многоквартирного дома как не соответствующих действующему законодательству.

Доводы представителя лица, привлекаемого к административной ответственности, указанные в письменных возражениях о том, что вина ООО «УК № 1 ЖКХ» в неисполнении предписания отсутствует по причине того, что управляющая компания не может быть инициатором общего собрания собственников многоквартирного дома, а решение об исключении указанных пунктов договора может быть принято только на общем собрании, и о том, что намеченное собрание собственников помещений на 18.08.2014 г. – не состоялось ввиду отсутствия кворума, о чём ООО «УК № 1 ЖКХ» уведомляло ГЖИ, мировой судья находит не состоятельными, поскольку именно на ООО «УК № 1 ЖКХ» как на управляющую компанию решением собственников помещений многоквартирного дома возложена функция по управлению многоквартирным домом, и содержание в договоре управления многоквартирным домом условий, не соответствующих действующему законодательству служит основанием для вывода о ненадлежащем исполнении управляющей организацией возложенных на неё обязанностей по управлению многоквартирным домом.

Более того, ООО «УК № 1 ЖКХ» предписание № ТАвз-8510 от 18.07.2014 г. не обжаловало, за разъяснениями исполнения выданного предписания в ГЖИ не обращалось.

Таким образом, мировой судья приходит к выводу о том, что выданное жилищной инспекцией ООО «УК № 1 ЖКХ» предписание соответствует требованиям законности и обоснованности. Кроме того, ООО «УК № 1 ЖКХ» не оспаривалось законность выданного предписания, доказательств этому мировому судье не представлено.

Позицию ООО «УК № 1 ЖКХ» мировой судья расценивает как способ защиты для избежания ответственности за совершенное правонарушение. Кроме того, не исполнив требования предписания, управляющая компания продолжает осуществлять управление многоквартирным домом согласно договору управления многоквартирным домом, некоторые условия которого не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Наличие в действиях ООО «УК № 1 ЖКХ» рассматриваемого правонарушения подтверждается: протоколом об административном правонарушении № ТАвз-14877 от 27.10.2014 г., актом проверки № ТАвз-14877 от 17.10.2014 г., запросом о предоставлении информации от 29.09.2014 г., распоряжением от 26.09.2014 г. № ТАвз-14877, предписанием № ТАвз-8510 от 18.07.2014 г.

Оценив в совокупности вышеуказанные доказательства, мировой судья находит, что они с достаточной полнотой подтверждают виновность ООО «УК № 1 ЖКХ» в совершении вменяемого правонарушения, квалифицируя его действия по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ, как невыполнение в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства.

Обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность ООО «УК № 1 ЖКХ», а также исключаяющих производство по делу об административном правонарушении, в данном случае мировым судьей не установлено.

При назначении наказания, суд учитывает характер совершенного правонарушения имущественное и финансовое положение юридического лица, отсутствие смягчающих и отягчающих вину обстоятельств, мировой судья считает необходимым назначить ООО «УК № 1 ЖКХ» наказание в виде минимального штрафа, предусмотренного санкцией ч.1 ст. 19.5 КоАП РФ.

Руководствуясь ст.ст. 29.9, 29.10 КоАП РФ, мировой судья

п о с т а н о в и л:

признать ООО «Управляющая компания № 1 жилищно-коммунального хозяйства» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст. 19.5 КоАП РФ и назначить административное наказание в виде штрафа в размере 10 000 (десяти тысяч) рублей.

Постановление может быть обжаловано в течение 10-ти суток со дня вручения или получения его копии в Автозаводский районный суд г.о. Тольятти через мирового судью судебного участка № 88 Автозаводского судебного района г. Тольятти Самарской области.

Штраф подлежит уплате в течение 60 дней в любом отделении Сбербанка РФ г. Тольятти с перечислением суммы штрафа на расчетный счет – 40101810200000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Самарской области, БИК 043601001, ИНН 6317038043, КПП 631501001, КБК 730 116 900 400 40 000 140, ОКТМО 36740000, получатель: Управление Федерального Казначейства по Самарской области (Государственная жилищная инспекция Самарской области), л/с 04422000280).

Мотивированное постановление изготовлено 27.11.2014 года.

Мировой судья
Копия верна.
Мировой судья

/подпись/

Я.В. Айдарбекова

Я.В. Айдарбекова

