

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
по делу об административном правонарушении

город Волгоград

11 января 2016 года

Мировой судья судебного участка № 76 Волгоградской области Маркова Е.А., расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Рабоче-Крестьянская, д.37,

рассмотрев дело об административном правонарушении в отношении ООО «УК «Ренессанс», расположенного по адресу: Волгоград, ул. Канунникова, д.23 (ИНН 3444173353, ОГРН 1093444006831, дата регистрации 24.11.2009)

- в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ,
УСТАНОВИЛ:

Согласно протоколу № 246-лк от 09 декабря 2015 года, составленному консультантом отдела надзора за начислением платежей инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области, ООО «УК «Ренессанс», расположенным по адресу: Волгоград, ул. Канунникова, д. 23, осуществляющим предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании заключенных с собственниками помещений договоров управления, с нарушением ст. 37, ч. 2 ст. 39, ст. 156, 158 ЖК РФ произведен расчет размера платы за содержание ремонт жилого помещения за март-май 2015 года потребителям, проживающим в многоквартирном доме № 18 по ул. Шекснинская; за сентябрь 2012 – июль 2015 года потребителям, проживающим в многоквартирных домах № 12 по ул. Строителей р.п. Гумрак, № 38 Б по ул. 51-й Гвардейской Дивизии, что является нарушением стандарта управления многоквартирными домами, предусмотренного подпунктом «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416.

Ответственность за указанное административное правонарушение предусмотрена ч.1 ст. 7.23.3 КоАП РФ.

Представитель инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области Шкарубова Е.Н., действующая на основании доверенности, настаивала на привлечении ООО «УК «Ренессанс» к административной ответственности, полагая его вину полностью доказанной представленными материалами дела.

Представитель ООО «УК «Ренессанс», будучи извещенным надлежащим образом, в судебное заседание не явился, ходатайств об отложении слушания по делу не представил.

В силу ч. 2 ст. 25.1 КоАП РФ в отсутствие лица дело может быть рассмотрено, если имеются данные о надлежащем извещении лица о месте и времени рассмотрения дела и если от лица не поступило ходатайство об отложении рассмотрения дела либо если такое ходатайство оставлено без удовлетворения.

Таким образом, ООО «УК «Ренессанс» не воспользовалось правом на участие в рассмотрении дела, поэтому мировой судья полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие его представителя.

Мировой судья, выслушав пояснения представителя инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области Шкарубовой Е.Н., исследовав материалы дела об административном правонарушении, приходит к следующему.

В соответствии ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

В силу части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно части 1.2 указанной статьи состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2.3 данной статьи 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 Российской Федерации 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 Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом установлены правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее - Правила 416).

В соответствии с пунктами 2, 3 Правил 416, деятельность по управлению многоквартирным домом предполагает выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьёй 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно подпункту "ж" пункта 4 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов (далее – стандарт управления многоквартирными домами):

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, в том числе:

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;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

Согласно ч. 1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ (далее - Кодекс) и п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее - Правил 491) плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

В соответствии со статьёй 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Перечень помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, определен в статье 36 Кодекса, к указанным помещениям, в том числе относятся помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственниками предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Статьей 158 Кодекса определено, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. В соответствии с частью 2 статьи 39 Кодекса, доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. В статье 37 закреплено, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, согласно части 2 статьи 156, определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

В судебном заседании установлено, что ООО «УК «Ренессанс» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от 14.05.2015 № 034- 000144.

ООО "УК "Ренессанс" осуществляет управление многоквартирными домами по адресам г. Волгоград: ул. Шекснинской, д. 18 (протокол общего собрания собственников помещений в данном доме от 21.02.2010, договор управления многоквартирным домом от 01.08.2010); ул. Строителей, д. 12 (протокол общего собрания собственников помещений в данном доме от 31.01.2012, договор управления многоквартирным домом от 23.03.2015); ул. 51-й Гвардейской Дивизии, д. 38Б (протокол общего собрания собственников помещений в данном доме от 09.12.2011, договор управления многоквартирным домом от 01.01.2012).

Указанные многоквартирные дома 14.05.2015 включены в реестр лицензии данной управляющей организации.

При таких обстоятельствах, ООО «УК «Ренессанс» является лицом, ответственным за соблюдение условий договора управления, требований стандарта управления многоквартирными домами, в том числе порядка расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для потребителей, проживающих в многоквартирном доме.

Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации Волгограда в отношении ООО "УК "Ренессанс" проведены внеплановые документальные проверки соблюдения лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами по адресам г. Волгоград: ул. Шекснинской, д. 18 (акт от 17.09.2015 № 2003-П); ул. Строителей, д. 12 (акт от 25.09.2015 №2035-П); ул. 51-й Гвардейской Дивизии, д. 38Б (акт от 01.10.2015 № 2137-П).

Согласно указанным актам проверок управляющей организацией ООО «УК «Ренессанс» при начислении платы за содержание и ремонт жилья не выполняются требования Жилищного кодекса РФ, согласно которым начисление платы собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах должно осуществляться исходя из площади принадлежащего собственнику жилого помещения или площади жилого помещения, предоставленного по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Приведенный в протоколе об административном правонарушении расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения жителям многоквартирных домов по ул. Шекснинской, д. 18; ул. Строителей, д. 12; ул. 51-й Гвардейской Дивизии, д. 38Б, свидетельствует о том, что в выставленных жителям к оплате платежных документах размер платы за указанную услугу является

необоснованно завышенным.

Так, из платежных документов, предъявленных к оплате потребителю ком. № 119/1 дома № 18 по ул. Шекснинская Волгограда, усматривается, что начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения в период с марта 2015 года по май 2015 года выполняется с использованием рассчитанной управляющей организацией «общей площади» 18,32 кв.м., которая состоит из жилой площади комнаты № 119/1 - 11,4 кв.м. (свидетельство о государственной регистрации права от 19.11.2010 34АА № 075101) и доли собственника комнаты № 119/1 в праве собственности на имущество вспомогательных помещений - 6,92 кв.м.

Отклонение (обман потребителя) по ком. № 119/1 д. № 18 по ул. Шекснинской за указанный период в месяц составило 437 рублей 82 копейки.

Аналогичные нарушения допущены ООО «УК «Ренессанс» при начислении платы за содержание и ремонт жилого помещения жителям домов № 12 по ул. Строителей р.п. Гумрак и № 38 Б по ул. 51-й Гвардейской Дивизии в период с сентября 2012 года по июль 2015 года.

Согласно представленному в протоколе об административном правонарушении расчету начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения по комнате № 35,36 дома № 12 по ул. Строителей р.п. Гумрак, в указанный период выполнялось с использованием рассчитанной управляющей организацией «общей площади» 55,38 кв.м., которая состоит из жилой площади комнаты - 35,7 кв.м. и доли собственника комнаты № 35,36 в праве собственности на имущество вспомогательных помещений – 19,68 кв.м.

Начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения по комнате № 17 дома № 38 Б по ул. 51 Гвардейской Дивизии, в указанный период выполнялось с использованием рассчитанной управляющей организацией «общей площади» 38,05 кв.м., которая состоит из жилой площади комнаты 17,5 кв.м. и доли собственника комнаты № 17 в праве собственности на имущество вспомогательных помещений – 20,55 кв.м.

Таким образом, ООО «УК «Ренессанс», осуществляющим предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами по ул. Шекснинской, д. 18; ул. Строителей, д. 12; ул. 51-й Гвардейской Дивизии, д. 38Б в Волгограде на основании заключенных с собственниками помещений в домах договоров управления, не выполняются стандарты управления многоквартирным домом, предусмотренные подпунктом «ж» пункта 4 Правил 416.

В силу 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.

Вина ООО «УК «Ренессанс» в совершении инкриминируемого деяния нашла свое подтверждение в судебном заседании совокупностью представленных доказательств, а именно: протоколом об административном правонарушении № 246-лк от 09 декабря 2015 года, свидетельствующим о совершении данным лицом правонарушения, копиями актов проверок от 17.09.2015 № 2003-П; от 25.09.2015 №2035-П; от 01.10.2015 № 2137-П, содержащих описание и характер выявленных нарушений при осуществлении ООО «УК «Ренессанс» управления многоквартирными домами, копиями технических паспортов на жилые дома, копиями платежных документов за жилищно-коммунальные услуги, копией лицензии ООО «УК «Ренессанс» на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 034-00144 от 14 мая 2015 года; копией устава ООО «УК «Ренессанс», выпиской из ЕГРЮЛ; копиями договоров управления, копиями протоколов общих собраний собственников помещений в указанных многоквартирных домах о выборе управляющей организации ООО «УК «Ренессанс».

Доверяя имеющимся в административном материале доказательствам, и оценивая их согласно ст. 26.11 КоАП РФ, считаю их относимыми, допустимыми и достаточными для вынесения постановления по делу.

При таких обстоятельствах, мировой судья приходит к выводу о том, что в действиях ООО «УК «Ренессанс» присутствует состав административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ.

Вместе с тем, к рассматриваемым правоотношениям подлежит применению установленный в

части 1 статьи 4.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях годичный срок давности привлечения к административной ответственности, исчисляемый со дня совершения административного правонарушения.

Совершенное ООО «УК «Ренессанс» противоправное деяние окончено в момент направления собственникам жилых помещений платежных документов.

Следовательно, срок давности привлечения ООО «УК «Ренессанс» к административной ответственности за произведенный расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за период с сентября 2012 года по декабрь 2014 года потребителям, проживающим в многоквартирных домах № 12 по ул. Строителей р.п. Гумрак, № 38 Б по ул. 51-й Гвардейской Волгограда истек.

Согласно п. 6 ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ производство по делу об административном правонарушении не может быть начато, а начатое производство подлежит прекращению при истечении сроков давности привлечения к административной ответственности.

Таким образом, производство по делу в отношении ООО «УК «Ренессанс» по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ в данной части подлежит прекращению в связи с истечением сроков давности привлечения к административной ответственности.

При назначении наказания, мировой судья учитывает, что правонарушение не может быть отнесено к малозначительному, а виновные в его совершении лица - освобождены от административной ответственности, поскольку данное правонарушение существенно нарушает охраняемые общественные правоотношения.

В соответствии с частью 3.2 статьи 4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях при наличии исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, имущественным и финансовым положением привлекаемого к административной ответственности юридического лица, судья, орган, должностное лицо, рассматривающие дела об административных правонарушениях либо жалобы, протесты на постановления и (или) решения по делам об административных правонарушениях, могут назначить наказание в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа, предусмотренного соответствующей статьей или частью статьи раздела II настоящего Кодекса, в случае, если минимальный размер административного штрафа для юридических лиц составляет не менее ста тысяч рублей.

Согласно части 3.3 статьи 4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, при назначении административного наказания в соответствии с частью 3.2 настоящей статьи размер административного штрафа не может составлять менее половины минимального размера административного штрафа, предусмотренного для юридических лиц соответствующей статьей или частью статьи раздела II настоящего Кодекса.

С учетом конкретных обстоятельств настоящего дела, финансового положения юридического лица, снижение ООО «УК «Ренессанс» штрафа до 75000 рублей будет отвечать принципу справедливости наказания и соразмерности совершенному правонарушению.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 29.7-29.11 КоАП РФ, мировой судья

П О С Т А Н О В И Л:

Признать ООО «УК «Ренессанс» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ, и назначить наказание в виде штрафа в размере 75 000 (семидесяти пяти тысяч) рублей.

Производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст.7.23.3 КоАП РФ, в отношении ООО «УК «Ренессанс» в части произведенного расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения за период с сентября 2012 года по декабрь 2014 года потребителям, проживающим в многоквартирных домах № 12 по ул. Строителей р.п. Гумрак, № 38 Б по ул. 51-й Гвардейской Волгограда - прекратить в связи с истечением срока давности привлечения к административной ответственности.

Административный штраф подлежит уплате: Получатель: УФК по Волгоградской области (Инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области, г.Волгоград, ул.Новороссийская, д.5, дата регистрации: 06.04.2006), ИНН 3445079787, КПП 344401001, КОД по ОКТМО 18701000, расчетный счет №40101810300000010003 Отделение Волгоград г. Волгоград, БИК

041806001, КБК 83411690040040000140, наименование платежа: «прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в бюджеты городских округов».

Постановление может быть обжаловано в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления в Ворошиловский районный суд г. Волгограда через мирового судью.

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 административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 настоящего Кодекса.

Мировой судья

подпись

Е.А.Маркова

