

Правительство Хабаровского края
УПРАВЛЕНИЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
КОНТРОЛЯ И ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
о назначении административного наказания
по делу об административном правонарушении № А2016-10-07-1161

"29" декабря 2016 г.

г. Хабаровск

Заместитель начальника управления регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края (далее - управление) Саласин Александр Петрович, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденном по ч. 1 ст. 7.23.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ), протокол об административном правонарушении, составленный консультантом отдела административного обеспечения государственного жилищного надзора управления в отношении юридического лица - общества с ограниченной ответственностью "УК "Ургал" (далее - ООО "УК "Ургал"),

УСТАНОВИЛ:

На основании проступившего в управление обращения гражданина, проживающего в многоквартирном доме № 10 по ул. Артема в рп. Новый Ургал, в соответствии с распоряжением № 2854-р от 14.10.2016 проведена внеплановая документарная проверка, в отношении ООО "УК "Ургал", задачей которой являлась проверка соблюдения лицензиатом лицензионных требований по осуществлению предпринимательской деятельности по управлению МКД.

По результатам проведенной проверки выявлено, что на основании лицензии № 027-000130 от 23.04.2015 и договора управления б/н от 05.12.2013 управление МКД № 10 по ул. Артема осуществляет ООО "УК "Ургал".

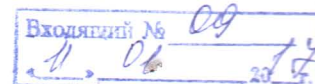
В период с 11.03.2016 по 20.03.2016 в МКД № 10 по ул. Артема состоялось общее собрание собственников помещений в МКД, на котором собственниками помещений приняты решения о выборе в качестве управляющей организации ООО "СтройТехСервис", и о возложении обязанности на ООО "УК "Ургал" передать техническую документацию и перечислить денежные средства на счет ООО "СтройТехСервис". Данные решения собственников помещений в МКД № 10 по ул. Артема оформлены протоколом № 2 от 21.03.2016 г. и в судебном порядке недействительными не признаны.

По результатам проведенного собрания председателем Совета МКД № 10 по ул. Артема в адрес ООО "УК "Ургал" направлены копия протокола № 2 от 21.03.2016, также уведомление о выборе ООО "СтройТехСервис" в качестве управляющей организации и о необходимости передать техническую документацию.

Вместе с тем, ООО "УК "Ургал" в срок, установленный законодательством, не передало техническую документацию.

Указанные нарушения зафиксированы в акте проверки № П2016-11-0129 от 11.11.2016. ООО "УК "Ургал" о проведении проверки извещено надлежащим образом, на проведение проверки представитель ООО "УК "Ургал" не явился.

По результатам проверки, проведенной ведущим инспектором отдела контроля за соблюдением законодательства в сфере организации управления многоквартирными домами управления, возбуждено дело об административном правонарушении в



отношении ООО "УК "Ургал" по ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ, совершенном по адресу: Хабаровский край, Верхнебуреинский район, рп. Новый Ургал, ул. Артема, 6, составлен протокол об административном правонарушении от 15.12.2016 г.

На рассмотрение дела об административном правонарушении, назначенное на 29.12.2016 г., явился законный представитель - директор ООО "УК "Ургал" Магодеев О.В., представил пояснения. Пояснил, что с протоколом не согласен по следующим причинам:

1. Протокол составлен до истечения срока на устранение выявленных нарушений, указанный в выданном ранее предписании.

2. В акте имеются технические опечатки (указан 2015 г. вместо 2016 г.)

3. Не установлены факты, позволяющие определить управляющую компанию, которая обслуживает жилой дом в настоящее время, не указаны реквизиты ООО "СтройТехСервис" и ее адрес, что делает невозможным передачу технической документации.

4. Направленная в адрес ООО "УК "Ургал" копия протокола № 2 собрания собственников не заверена.

5. Не исследован вопрос о перечне подлежащей передаче технической документации.

6. Решение собственников не содержит указания на отказ от управления домом ООО "УК "Ургал".

7. Не опрашивались представители ООО "СтройТехСервис" и председатель совета дома для выяснения всех обстоятельств дела и не ставился вопрос об их виновности.

8. Не исследовался вопрос о причинах отказа передать техническую документацию.

Исследовав материалы дела, должностное лицо приходит к выводу о наличии вины юридического лица в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ.

Административное правонарушение выразилось в воспрепятствовании деятельности по управлению многоквартирным домом путем уклонения от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов вновь избранной управляющей организации.

Из положений статьи 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по определению способа управления своим домом установлена статьей 161 ЖК РФ. Способ управления выбирается и может быть изменен в любое время на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. В силу ч. 9 ст. 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Решение о выборе способа управления принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом (статья 46 ЖК РФ).

В силу ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ 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.

Требованием ч. 2 ст. 162 ЖК РФ установлено, что по договору управления управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, 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.

Часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления

В силу части 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация обязана передать техническую документацию вновь избранной управляющей организации. Такая передача должна состояться за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом установлен Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 (далее – Правила № 416).

Согласно п. 18, 19 Правил № 416 в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 (пяти) рабочих дней направляет организации, ранее управляющей таким домом, уведомление о принятом собранием решении с приложением копии этого решения. Организация, ранее управляющая многоквартирным домом и получившая предусмотренное п. 18 данных Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном п. 22 Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

Указанная документация является общим имуществом всех собственников помещений дома. Удержание необходимой для управления многоквартирным домом документации после прекращения деятельности по управлению таким домом, является незаконным и нарушает имущественные права собственников помещений, так как собственники помещений многоквартирного дома вправе принимать любые решения, связанные с распоряжением технической документацией как их общим имуществом.

Довод ООО "УК "Ургал" об отсутствии перечня подлежащей передаче технической документации признается несостоятельным, поскольку техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006

№ 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Согласно п. 22 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

В соответствии с протоколом № 2 от 21.03.2016 общего собрания собственников помещений МКД № 10 по ул. Артема собственниками помещений указанного МКД принято решение о выборе в качестве новой управляющей организации ООО "СтройТехСервис" и заключении с последним с 01.04.2016 договора управления.

Довод о существенном значении опечатки, допущенной в акте проверки при указании даты заключения договора управления с вновь избранной управляющей компанией, отвергается как не влияющий на законность акта и результатов проверки в целом. Кроме того, материалы дела, в т.ч. протокол об административном правонарушении, позволяют установить фактические обстоятельства дела, и устранить выявленные опечатки (ошибки) при рассмотрении дела.

ООО «УК «Ургал» 11.04.2016 (вх. № 404) получено уведомление от председателя совета дома № 10 по ул. Артема о передаче технической документации на МКД, следовательно, с учетом приведенных норм жилищного законодательства ООО «УК «Ургал» должно передать техническую документацию на МКД в срок до 11.05.2016.

Однако ООО "УК "Ургал" не передало техническую документацию на МКД, согласно акту проверки № П2016-11-0129 от 11.11.2016, а также информационному письму ООО "УК "Ургал" № 67 от 13.04.2016.

Довод о направлении в адрес ООО "УК "Ургал" незаверенной копии протокола № 2 собрания собственников не принимается, поскольку действующее законодательство не содержит требование заверять направляемую с уведомлением копию протокола. Довод о том, что протокол не содержит адреса и иных реквизитов ООО "СтройТехСервис" также несостоятелен, поскольку материалы дела не содержат сведений о принимаемых мерах по передаче технической документации, в том числе путем выяснения вопроса о местонахождении вновь избранной УК. В то же время в сети Интернет содержатся все

необходимые сведения о местонахождении ООО "СтройТехСервис". Кроме того, ООО "УК "Ургал" известен адрес председателя совета дома № 10 по ул. Артема, по которому управляющая компания вела переписку. Из содержания данной переписки следует, что техническая документация не была передана по иной причине, нежели отсутствие сведений об ООО "СтройТехСервис", вопрос о местонахождении ООО "СтройТехСервис" не выяснялся, в связи с чем должностное лицо полагает, что ООО "УК "Ургал" имело все возможности для передачи технической документации, однако не приняло всех необходимых мер по соблюдению действующего законодательства.

Отсутствие в решении собственников конкретного указания на отказ от управления домом ООО "УК "Ургал" не свидетельствует о недействительности принятого собственниками решения о смене управляющей компании, поскольку домом может управлять только одна управляющая компания, а протокол собрания собственников в достаточной мере позволяет судить о намерениях голосовавших лиц в части выбора новой управляющей организации.

Опрашивать представителей ООО "СтройТехСервис" и председателя совета дома для выяснения всех обстоятельств дела должностное лицо считает нецелесообразным, поскольку имеющиеся в деле документы в достаточной степени свидетельствуют о наличии вины ООО "УК "Ургал", а виновность иных лиц не является предметом рассмотрения данного дела. Наличие причин отказа от передачи технической документации не может послужить основанием для освобождения от административной ответственности при наличии признаков состава административного правонарушения, в связи с чем их выяснение должностное лицо считает нецелесообразным. Кроме того, причины отказа, изложенные в переписке с председателем совета МКД должностное лицо считает не основанными на действующих нормах законодательства.

Довод о том, что протокол об административном правонарушении составлен до истечения срока на устранение выявленных нарушений, установленный выданным ранее предписанием, не имеет существенного значения для дела, поскольку протокол составляется при обнаружении признаков административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 7.23.2 КоАП РФ, неисполнение же предписания образует состав иного правонарушения.

Частью 2 ст. 2.1 Кодекса 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.

Статьей 7.23.2 ч. 1 КоАП РФ предусмотрена ответственность за воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов вновь избранной управляющей компании.

В соответствии с ч. 2 ст. 3.4 КоАП РФ предупреждение устанавливается за впервые совершенные административные правонарушения при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба.

Однако, в соответствии с ч. 3 ст. 3.4 КоАП РФ в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях,

административное наказание в виде административного штрафа может быть заменено являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства лицу, осуществляющему предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, или юридическому лицу, а также их работникам на предупреждение в соответствии со статьей 4.1.1 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 2 ст. 3.4 КоАП РФ предупреждение устанавливается за впервые совершенные административные правонарушения при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба.

На основании п. 1 ст. 4.1.1 КоАП РФ являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам, а также их работникам за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 3.4 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

Согласно единому реестру субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенному на сайте <https://rmsp.nalog.ru>, ООО "УК "Ургал" является микропредприятием, связи с чем, по смыслу действующего законодательства, к нему могут быть применены положения статьи 4.1.1 КоАП РФ.

В связи с изложенным должностное лицо полагает возможным на основании ст. 4.1.1 КоАП РФ применить предупреждение как меру ответственности.

Место совершения административного правонарушения – Хабаровский край, Верхнебуреинский р-н, рп. Новый Ургал, ул. Артема, д. 6.

Время совершения административного правонарушения – 11.11.2016, 10 час. 30 мин.

Обстоятельства, смягчающие или отягчающие административную ответственность при рассмотрении дела не установлены.

Руководствуясь ст. ст. 2.1, 2.10, 4.1-4.3, 7.23.2 ч. 1, 23.55, 29.9, 29.10 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать юридическое лицо – общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ургал", юридический адрес: 682071, Хабаровский край, Верхнебуреинский р-н, рп. Новый Ургал, ул. Артема, д. 6; дата государственной регистрации в качестве юридического лица: 04.02.2008; ИНН – 2710014280; ОГРН – 1082710000053; КПП – 271001001), виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.23.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить административное наказание в виде предупреждения.

2. Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления. Жалоба на настоящее постановление может быть подана в арбитражный суд по месту рассмотрения дела.

3. Постановление вступило в законную силу « ____ » _____ 201__ г.

Заместитель начальника управления

А.П. Саласин

Копия постановления вручена:

нарушителю /представителю/ « ____ » _____ 201__ г. _____

Отметка о высылке постановления:
нарушителю _____

На основании Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях постановление может быть предъявлено к исполнению **не позднее двух лет** со дня вступления его в законную силу или окончания срока, установленного при отсрочке или рассрочке его исполнения, либо со дня восстановления пропущенного срока для его предъявления к исполнению.