

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
По делу об административном правонарушении

02 марта 2016г. мировой судья судебного участка № 1 (и.о. мирового судьи судебного участка № 3) Лысьвенского судебного района Пермского края Н.А.Челпанова, при секретаре М.В.Новиковой, рассмотрев в открытом судебном заседании в г.Лысьва материалы дела об административном правонарушении в отношении

Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление – 3», ИНН 5918001134, дата регистрации 27.05.2011г., расположенного по адресу: ул.Смышляева, 40а г.Лысьва Пермского края,
по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ,

у с т а н о в и л:

09 декабря 2015г. ООО «Жилищно-эксплуатационное управление-3», расположенное по адресу ул.Смышляева, 40а г.Лысьва Пермского края, осуществляя деятельность по управлению многоквартирным домом № 1 по ул.Оборина г.Лысьва Пермского края на основании договора управления от 30.04.2015г., не заключило договор о приобретении коммунального ресурса в целях предоставления собственникам (пользователям) помещений в указанном многоквартирном доме коммунальных услуг по водоснабжению и водоотведению в нарушение ст.162 ЖК РФ, п.п. «б» п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014г. № 1110.

В судебном заседании представитель ООО «ЖЭУ-3» Пирожников Д.В. вину юридического лица в совершении вменяемого правонарушения не признал. Пояснил, что ООО «ЖЭУ-3» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом № 1 по ул.Оборина г.Лысьва Пермского края на основании договора № 13 управления многоквартирным домом от 30.04.2015г., при этом 27.04.2015г. на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме было принято решение о порядке предоставления и расчетов за коммунальные услуги в виде прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и внесении платы за все коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, предоставляющую соответствующий коммунальный ресурс. Исходя из данного решения собственников многоквартирного дома управляющая компания не сможет изменить порядок предоставления коммунальных услуг в виде заключения договора с ресурсоснабжающей организацией, поскольку в данном случае исполнителем коммунальных услуг является ресурсоснабжающая организация. Кроме того, отсутствие договора между ресурсоснабжающей организацией и управляющей компанией не может рассматриваться как нарушение управляющей компанией лицензионных требований, поскольку перечень лицензионных требований установлен в ст.193 ЖК РФ, ни одно из данных требований не нарушено. В пункте 3 Положения «О лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014г. № 1110, установлены дополнительные лицензионные требования в виде исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ, т.е. предоставление коммунальных услуг. Однако в силу ч.4 ст.8 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 04.05.2011г. № 99-ФЗ, к лицензионным требованиям не могут быть отнесены требования о соблюдении законодательства РФ в соответствующей сфере в целом и требования законодательства РФ, соблюдение которых является обязанностью любого хозяйствующего субъекта. Полагает, что у ООО «ЖЭУ-3» отсутствуют основания для заключения договора с ресурсоснабжающей организацией, кроме того, данный факт не является нарушением лицензионных требований.

Выслушав представителя ООО «ЖЭУ-3», исследовав материалы дела, суд считает установленной вину юридического лица в совершении правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ.

Деятельность организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами регулируется статьями 36, 44, 155, 157, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), статей 290, 421, 426 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), пунктами 8, 9, 13, 14, 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила), пунктами 7, 10, 11, 26, 27 Постановления Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 N 124 "О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг" (далее - Постановление N 124).

В соответствии с частью 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в

многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Согласно статье 161 Жилищного кодекса управление многоквартирным домом должно обеспечивать предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (часть 1); способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3); управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 данного Кодекса, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (часть 12).

Условия договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов для предоставления коммунальных услуг потребителям определяются с учетом Правил и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Согласно пункту 9 Правил условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

В судебном заседании установлено, что ООО «Жилищно-эксплуатационное управление – 3» на основании договора № 13 от 30.04.2015г. осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом № 1 по ул.Оборина г.Лысьва Пермского края.

В соответствии с п.4.4.1 данного договора управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение путем заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Как следует из пункта 13 Правил, предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

Согласно пункту 14 Правил управляющая организация, выбранная в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом.

В письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 03.05.2007 N 8326-РМ/07 разъяснено, что при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом управляющей организацией последняя на основании подпунктов 2, 3 части 3 статьи 162 Жилищного кодекса должна заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных ресурсов, предоставление которых возможно, исходя из степени благоустройства многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 5 Постановления N 124 исполнитель в лице управляющей организации не позднее 7 дней со дня вступления в силу договора управления многоквартирным домом, но не ранее 10 рабочих дней со дня принятия решения о выборе управляющей организации направляет в ресурсоснабжающую организацию заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения.

Согласно пункту 7 Постановления N 124 документами, подтверждающими наличие у исполнителя обязанности предоставлять соответствующую коммунальную услугу, являются для управляющей организации: если собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией, - протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией, и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о выборе управляющей организации в лице той управляющей организации, которая обращается с заявкой (офертой), а также договор управления многоквартирным домом (если таковой заключен).

Таким образом, общество на основании указанных норм права обязано заключать договоры ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг собственникам жилых помещений.

С момента принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управления управляющей организацией собственник не может самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающей организацией.

Управляющая организация автоматически становится исполнителем коммунальных услуг и обязана заключить договоры на приобретение всего объема коммунальных ресурсов до ввода в дом (до границы ответственности управляющих организаций).

Заключение управляющей организацией соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией обусловлено именно наличием у нее цели оказания собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги в соответствии с договором управления.

Собственники жилых помещений спорного многоквартирного жилого дома приняли решение вносить плату напрямую ресурсоснабжающим организациям, что подтверждается протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Лысьва, ул.Оборина, 1.

Согласно пункту 27 Постановления N 124, в случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или общим собранием членов товарищества или кооператива принято решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, в договоре ресурсоснабжения предусматриваются:

а) порядок, сроки и форма представления ресурсоснабжающей организацией исполнителю информации о поступившем от потребителей размере платы за коммунальную услугу и о задолженности исполнителя по оплате коммунального ресурса отдельно по платежам потребителей и по платежам за коммунальную услугу соответствующего вида, потребляемую при использовании общего имущества в многоквартирном доме;

б) условие о том, что при осуществлении сверки расчетов отдельно указываются начисления, размеры платежей и задолженности исполнителя в части внесения платы за коммунальную услугу соответствующего вида, потребляемую при использовании общего имущества в многоквартирном доме, и в части внесения платы за соответствующую коммунальную услугу потребителями на 1-е число месяца, следующего за расчетным периодом;

в) порядок взаимодействия ресурсоснабжающей организации и исполнителя по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги потребителям, которые не исполняют или ненадлежащим образом исполняют обязательства по оплате коммунальной услуги, соответствующий требованиям, предусмотренным Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) ответственность исполнителя за невыполнение законных требований ресурсоснабжающей организации по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги потребителю, имеющему задолженность по ее оплате (при наличии технической возможности для выполнения указанных требований), в том числе в виде возмещения исполнителем ресурсоснабжающей организации убытков, понесенных ею в результате невыполнения исполнителем указанных требований, а также порядок применения такой ответственности;

д) обязанность исполнителя предусматривать в договорах с потребителями согласованный с ресурсоснабжающей организацией порядок внесения потребителями платы за коммунальную услугу непосредственно ресурсоснабжающей организации.

Таким образом, принятие решения собственниками жилых помещений вносить плату за потребленные коммунальные ресурсы напрямую ресурсоснабжающим организациям не снимает с общества, как исполнителя коммунальных услуг, обязанности по заключению договоров ресурсоснабжения.

Собственники помещений вносят плату за коммунальные услуги (кроме потребляемых на общедомовые нужды) непосредственно ресурсоснабжающим организациям при наличии

договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенного исполнителем в лице управляющей организации, и при условии, что решение о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Закрепление решением этого общего собрания порядка внесения платы за коммунальные услуги означает установление нового способа исполнения обязательств потребителями коммунальных услуг перед исполнителем в лице управляющей организации.

Исходя из изложенного, ООО «ЖЭУ-3» обязано заключить договор ресурсоснабжения.

В судебном заседании установлено, что по состоянию на 09.12.2015г. между ООО «ЖЭУ-3» и договор о приобретении коммунального ресурса в целях предоставления собственникам (пользователям) помещений в указанном многоквартирном доме коммунальных услуг по водоснабжению и водоотведению отсутствует. Данный факт представителем ООО «ЖЭУ-3» в судебном заседании не оспаривается.

Административное правонарушение по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ предусматривает ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Согласно ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 04.05.2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

В соответствии с п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 года N 1110, лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", являются: соблюдение требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ; исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ; соблюдение требований, предусмотренных ч. 1 ст. 193 Жилищного кодекса РФ.

В силу ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса 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, 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.

Предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям (Пункт 13 Правил).

Исходя из взаимосвязи приведенных выше правовых норм, суд приходит к выводу о том, что ООО «ЖЭУ-3» осуществлялась деятельность по управлению многоквартирным домом с нарушением лицензионных требований, поскольку при наличии у управляющей компании статуса исполнителя коммунальных услуг, свои обязанности по заключению договора на приобретение коммунальной услуги по водоснабжению и водоотведению ООО «ЖЭУ-3» не исполнило, что свидетельствует о нарушении указанных правовых актов.

Поводом к возбуждению дела об административном правонарушении, явилось непосредственное обнаружение должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения, что соответствует п. 1 ч. 1 ст. 28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Действия Общества с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление – 3» суд квалифицирует по ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ как осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом с нарушением лицензионных требований.

Обстоятельств смягчающих, отягчающих административную ответственность, а также исключających производство по делу судом не установлено.

При назначении наказания суд учитывает характер и степень общественной опасности совершенного правонарушения, данные о личности юридического лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении и считает возможным назначить наказание в виде минимального размера штрафа.

адми
устан
адми
доку
наказ
адми

суды

упра
пред
штра

пост
УФК
0457
8431

дня

пред

чере

Каких-либо исключительных обстоятельств, связанных с характером совершенного административного правонарушения и его последствиями, в судебном заседании не установлено, сведений о тяжелом имущественном и финансовом положении привлекаемого к административной ответственности юридического лица не приведено и соответствующих документов не представлено, в связи с чем у суда отсутствуют основания для назначения наказания в виде административного штрафа в размере менее минимального размера административного штрафа.

На основании изложенного, руководствуясь ч.2 ст.14.1.3, ст.29.10 КоАП РФ, мировой судья

П о с т а н о в и л :

Признать Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационное управление – 3» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 250000 (двести пятьдесят тысяч) рублей.

Административный штраф должен быть оплачен в течение 60 дней со дня вступления постановления в законную силу по следующим реквизитам: ИНН 5902292939, КПП 590201001 УФК Пермского края (Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края) БИК 045773001 в Отделении Пермь г.Пермь, р/с 40101810700000010003, ОКТМО 57701000, код БК 84311690040040000140.

Документ об оплате штрафа необходимо направить мировому судье в течение 60 дней со дня вступления постановления в законную силу.

За неуплату административного штрафа в установленный законом 60-дневный срок предусмотрена административная ответственность по ч.1 ст.20.25 КоАП РФ.

Постановление может быть обжаловано в Лысьвенский городской суд Пермского края через мирового судью в течение 10 дней со дня получения его копии.

Мировой судья/подпись
Копия верна. Мировой судья



Н.А.Челпанова

Копия прошита,
пронумерована,
скреплена печатью
на 33 листах
Секретарь. *[Signature]*