

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1 / 16
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

25 февраля 2016 г.

г. Новый Уренгой
мкр. Оптимистов д. 4, корп. 3
место рассмотрения дела
время 16 час. 30 мин.

Заместитель директора департамента – заместитель главного государственного жилищного инспектора Ямало-Ненецкого автономного округа Трубников Владимир Николаевич, рассмотрев протокол об административном правонарушении от 28.12.2015 № 54-НУ и другие материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.23.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), в отношении юридического лица

акционерного общества «Уренгойжилсервис» (АО «УЖС»)

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество и должность физического лица)

- Юридический адрес /место регистрации/ 629300, ЯНАО, г. Новый Уренгой, ул. Железнодорожная, д. 102
- Почтовый адрес /место регистрации/ 629300, ЯНАО, г. Новый Уренгой, ул. Железнодорожная, д. 102
- Фактический адрес /место регистрации/ 629300, ЯНАО, г. Новый Уренгой, ул. Железнодорожная, д. 102

с участием:

- Нарушителя /представителя/ представитель нарушителя не явился, уведомлён надлежащим образом
- Потерпевшего/представителя _____
- Свидетелей: _____
- Понятых _____
- Прокурора _____

УСТАНОВИЛ:

Рассмотрев материалы дела и представленные документы, выявлено следующее:

В соответствии с приказом департамента государственного жилищного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – департамент) от 11 декабря 2015 № 1941-од, проведена внеплановая выездная проверка в отношении лицензиата - акционерного общества «Уренгойжилсервис» (далее – АО «УЖС»).

В ходе проведения внеплановой выездной проверки лицензиата 28 декабря 2015 года в период времени с 15 часов 00 минут по 15 часов 30 минут выявлены нарушения обязательных требований ч. 2, ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязательных лицензионных требований п.п. «б» п. 3 «Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждённого постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, обязательных лицензионных требований «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждённых постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, по месту фактического осуществления деятельности АО «УЖС» по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Дружба, д. 2, корп. 6, а именно:

- 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 управляющей организации. Товариществу собственников жилья, замещающему кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи



таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов.

Согласно части 2 статьи 196 ЖК РФ, должностные лица органа государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля обязаны исполнять своевременно и в полной мере предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений лицензионных требований. При осуществлении лицензионного контроля должностные лица органа государственного жилищного надзора имеют права, предусмотренные частью 5 статьи 20 ЖК РФ (к ним относятся права выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений). При этом, в случае выявления нарушений лицензионных требований, должностные лица органа государственного жилищного надзора должны установить, что указанные нарушения допущены в результате виновных действий (бездействия) должностных лиц и (или) работников лицензиата.

В соответствии с частью 1 статьи 192 ЖК РФ, деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия).

То есть, наличие лицензии является обязательным условием для осуществления деятельности по управлению МКД. Указанное требование установлено с 01.05.2015 года.

Управляющей компании ОАО «УЖС» (с 01.07.2015 года изменившее - АО «УЖС»), на основании решения лицензионной комиссии Ямало-Ненецкого автономного округа от 28.04.2015 № 3 и в соответствии с приказом департамента государственного жилищного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа от 29.04.2015 № 139-од, департаментом была предоставлена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами за № 089-000073 от 29.04.2015 года.

С 01.05.2015 года в отношении организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на осуществление данной деятельности. Департаментом государственного жилищного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа (далее - департаментом) осуществляется лицензионный контроль в соответствии с требованиями Федерального закона от 04.05.2011 №99 ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Проверкой, проведенной должностным лицом Новоуренгойского отдела департамента установлено, что АО «УЖС» выбрано управляющей компанией для управления многоквартирным домом по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Дружба, д. 2, корп. 6 на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме 21.11.2012 года, что подтверждается протоколом общего собрания от 21.11.2012 года.

Собственники помещений дома по адресу: г. Новый Уренгой, Дружба, д. 2, корп. 6 направляли уведомление от 10.11.2015 № 2 (вх. от 16.11.2015 № 2162) в управляющую компанию АО «УЖС», о принятии решения об изменении способа управления многоквартирным домом (протокол общего собрания собственников от 30.09.2015 № 2) и требование о передаче в срок до 20.11.2015 года технической и иной документации, связанной с управлением указанным домом вновь созданному Товариществу собственников недвижимости «ТСЖ Дружба-2» (далее - ТСН «ТСЖ Дружба-2»).

АО «УЖС» 18.11.2015 года направило письмо от 18.11.2015 № 4212 в адрес ТСН «ТСЖ Дружба-2», с требованием представить к протоколу, направленному на рассмотрение копии решений каждого из собственников, участвовавших в голосовании.



В ответном письме от 01.12.2015 № 7, ТСН «ТСЖ Дружба-2» предоставило АО «УЖС» копии бюллетеней собственников в количестве 212 шт.

В установленный законом срок и по состоянию на 28.12.2015 года АО «УЖС» техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением этим домом документы в адрес ТСН «ТСЖ Дружба-2» не передало.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

При этом частью 3 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что 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.

Согласно толкованию упомянутых норм права, содержащемуся в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2010 № 1093/10, изменение способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом со специализированной управляющей организацией, так как одновременное существование двух способов управления одним и тем же многоквартирным жилым домом недопустимо.

В соответствии с ч. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Таким образом, согласно уведомления, направленного ТСН «ТСЖ Дружба-2» в адрес АО «УЖС» 10.11.2015 года, после получения уведомления бывшая управляющая компания (АО «УЖС») должна была направить в ресурсоснабжающие организации уведомления о расторжении договоров, составить опись технической и иной документации на дом, принять меры к актуализации документов и передать их по акту приема-передачи одному из собственников, указанному в решении собрания, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

В случае отсутствия одного или нескольких документов, бывшая управляющая компания должна была восстановить их в течение 6 месяцев и передать вышеуказанному лицу по отдельному акту приема-передачи.

В случае наличия разногласий по количественному или качественному составу документации такие разногласия отражаются в акте.

Уведомление о передаче технической и иной документации относительно спорного дома поступило от собственников жилых помещений указанного дома и от председателя вновь избранной формы управления ТСН «ТСЖ Дружба-2», что не оспаривается АО «УЖС», вследствие чего у лиц, направивших соответствующие обращения, имелись необходимые полномочия для передачи АО «УЖС» решения собственников о расторжении договора управления и требования о передаче технической документации.

В рамках проводимой проверки АО «УЖС» направлено в Новоуренгойский отдел департамента должностному лицу, проводящему проверку письменное пояснение от 17.12.2015 № 4626, в котором управляющая компания сообщает, что техническая документация не



КОПИЯ
КОПИЯ

передавалась и акт приема-передачи технической документации многоквартирного дома не составлялся.

Руководством АО «УЖС» было инициировано самостоятельное проведение проверки представленных ТСН «ТСЖ Дружба-2» документов, по итогам которой приняло решение о выявлении нарушений при проведении собрания ТСН «ТСЖ Дружба-2», и следовательно посчитало достаточным основанием для не передачи технической документации.

Данные выводы были сделаны управляющей компанией самостоятельно и не имеют юридической силы, поскольку согласно ч. 6. ст. 46 ЖК РФ «собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику». Управляющая организация не вправе оспорить в суде решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Доводы о фальсификации протокола собрания и многочисленные нарушения при проведении собрания, также не подтверждены документально и не имеют юридического значения.

Кроме того, управляющая компания не наделена правом на оценку законности решений собраний собственников помещений.

В соответствии с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 22.11.2011 № 7677/11, пункт 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в новой редакции 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 данным домом.

Таким образом, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды способ управления домом и конкретную управляющую организацию, собственники лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как по суду и только в случае подтверждения нарушений со стороны управляющей организации.

Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличия таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права собственников как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом.

При одностороннем расторжении собственниками договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются (пункт 2 статьи 453 Гражданского кодекса).

По вышеизложенным фактам до момента вынесения протокола об административном правонарушении от 28.12.2015 № 54-НУ от собственников обращений в адрес департамента не поступало, оснований для не выполнения лицензионных требований по передаче технической документации отсутствовали, а приведенные бывшей управляющей организацией АО «УЖС» аргументы, не снимают с неё ответственности за допущенные нарушения указанных нормативных правовых актов Российской Федерации.



Таким образом, собственники дома имели право и реализовали его, приняв на общем собрании решение о смене способа управления и расторжении договора управления с АО «УЖС».

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 28.1 КоАП РФ одним из поводов к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Факт воспрепятствования деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе АО «УЖС» от передачи технической документации на многоквартирный дом по адресу: г. Новый Уренгой, Дружба, д. 2, корп. 6 и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов товариществу собственников жилья «ТСЖ Дружба-2», подтверждается выданным департаментом предписанием от 28.12.2015 № 1941, актом проверки органом государственного контроля (надзора) юридического лица от 28.12.2015 № 1941, письменным пояснением АО «УЖС» от 17.12.2015 № 4626, в котором управляющая компания сообщает, что техническая документация не передавалась и акт приема-передачи технической документации многоквартирного дома не составлялся и АО «УЖС» по существу не опровергается.

Определением Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 10.02.2016 года о принятии искового заявления к производству, подготовке дела к судебному разбирательству и назначении предварительного судебного заседания, возбуждено производство по делу № А81-300/2016. АО «УЖС» оспаривает выданное департаментом предписание от 28.12.2015 № 1941.

Дело назначено к разбирательству в предварительном судебном заседании Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа, расположенного по адресу: г. Салехард, ул. Республики, д. 102, на 21.03.2016 года на 10 часов 00 минут.

При этом, необходимо отметить следующее.

АО «УЖС» обратилось в адрес Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа с заявлением о принятии обеспечительных мер в виде приостановления действия предписания Департамента Государственного жилищного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа от 28.12.2015 № 1941.

В определении Арбитражного суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 10.02.2016 года по делу № А81-300/2016, АО «УЖС» в удовлетворении заявления отказано, при этом указано следующее:

- в рассматриваемом случае оспариваемым предписанием обществу предложено в срок до 01.02.2016 года передать техническую документацию на дом ТСН «ТСЖ Дружба-2»;
- поскольку на момент рассмотрения судом вопроса о принятии обеспечительных мер (10.02.2016 года) общество уже должно было выполнить предусмотренные предписанием действия, постольку отсутствует необходимость самого обеспечения в виде приостановления действия оспариваемого акта. В этой ситуации невозможно сохранение существующего состояния отношений (status quo) между сторонами;

- в этой связи суд считает, что обстоятельства, при наличии которых суд может приостановить в порядке части 3 статьи 199 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации действие оспариваемого акта, в рассматриваемом случае отсутствуют.

В ходе проверки, проводимой должностным лицом Новоуренгойского отдела департамента было установлено, что АО «УЖС» допустило административное правонарушение: «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 управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными



законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов», департаментом составлен протокол об административном правонарушении по части 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ.

Согласно части 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ 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 управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

Доказательств, свидетельствующих о том, что АО «УЖС» приняло все зависящие от него меры по соблюдению требований действующего законодательства, не представлено.

Проверкой установлено, что АО «УЖС» допускаются вышеуказанные нарушения, не приняты меры по их устранению, тем самым, имеют место признаки административного правонарушения.

При рассмотрении дела об административном правонарушении отсутствуют документы, подтверждающие устранение выявленных нарушений.

Вина юридического лица АО «УЖС» подтверждается протоколом об административном правонарушении от 28.12.2015 № 54-НУ, подписанием от 28.12.2015 № 1941; актом проверки органом государственного контроля (надзора) юридического лица от 28.12.2015 № 1941.

Таким образом, в действиях АО «УЖС» имеются признаки административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ – нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов.

Обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении в отношении АО «УЖС» не установлены.

Событие административного правонарушения имеется.

Протокол об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ, составлен в пределах срока привлечения к административной ответственности.

О времени и месте рассмотрения дела юридическое лицо АО «УЖС» извещено надлежащим образом.

При рассмотрении дела об административном правонарушении представитель АО «УЖС» присутствовал. Объяснений и ходатайств при рассмотрении дела не заявлено.

В силу ч. 1 ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

При назначении административного наказания, необходимо учитывать следующее.

Согласно ч. 1 ст. 4.1 КоАП РФ административное наказание за совершение административного правонарушения назначается в пределах, установленных законом, предусматривающим ответственность за данное административное правонарушение.

На основании ч. 3 ст. 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность юридического лица АО «УЖС» за совершенное административное правонарушение при рассмотрении дела об административном правонарушении не установлено.



В силу ч. 7 ст. 4.2 КоАП РФ добровольное исполнение до вынесения постановления по делу об административном правонарушении лицом, совершившим административное правонарушение, предписания об устранении допущенного нарушения, выданного ему органом, осуществляющим государственный контроль (надзор), относится к обстоятельствам, смягчающим административную ответственность.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность юридического лица АО «УЖС» за совершенное административное правонарушение при рассмотрении дела об административном правонарушении не установлено.

В соответствии со статьей 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 КоАП РФ или законами субъектов об административных правонарушениях установлена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Материалами дела подтверждается, что юридическое лицо АО «УЖС» имело все возможности по принятию необходимых мер, направленных на соблюдение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, однако не использовало их в полном объеме для предотвращения правонарушения.

Вина АО «Уренгойжилсервис» в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ, материалами дела доказана.

Данные действия (бездействие) со стороны юридического лица – АО «Уренгойжилсервис» образуют состав административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ – нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 23.55, 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать юридическое лицо – акционерное общество «Уренгойжилсервис» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.23.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и **наложить наказание / штраф в размере / 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей.**

Штраф в размере 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей 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 на р/счет 40101810500000010001 УФК по ЯНАО (Департамент государственного жилищного надзора ЯНАО) в РКЦ Салехард, ИНН 8901017533, КПП 890101001, ОКТМО 71956000, БИК 047182000, КБК 89511690040040000140, л/с УФК по ЯНАО 04902002540, наименование платежа: Административный штраф.

Копию документа, свидетельствующего об уплате штрафа направить в Департамент государственного жилищного надзора ЯНАО по адресу: 629000 г. Салехард, ул. Мира, д. 2 а или факсом (3494) 24-58-71.

При неуплате штрафа в срок, он будет наложен в двукратном размере и взыскан в принудительном порядке, статьи 20.25. и 32.2. Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Данные о предоставлении отсрочки:

Отсрочки исполнения постановления _____


Рассрочки уплаты штрафа _____



Постановление может быть обжаловано нарушителем, потерпевшим или их законными представителями в течение 10 дней со дня получения копии постановления в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу, либо в суд по месту рассмотрения дела.

Постановление вступает в законную силу по истечении 10 дней со дня получения копии постановления.

Заместитель директора департамента —
заместитель главного государственного
жилищного инспектора
Ямало-Ненецкого автономного округа


подпись

В.Н. Трубников

Копия постановления вручена:

Нарушителю /представителю/ _____ 201__ г. _____
подпись (ФИО)

Потерпевшему /представителю/ _____ 201__ г. _____
подпись (ФИО)

Отметка о высылке постановления:

нарушителю _____
дата и номер квитанции

