



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, Санкт-Петербург, 195112. Тел. (812) 576-07-01, факс (812) 576-07-02

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

по делу об административном правонарушении № 1266/23

11 октября 2023 года

Государственная жилищная инспекция
Санкт-Петербурга,
Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68

Заместитель начальника Инспекции – заместитель главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга Мильков Владислав Евгеньевич, рассмотрев протокол № 09/141/23-К-р от 04.10.2023 об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, совершенном 06.09.2023 в 15:00 по адресу: Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 24, к. 1, лит. А, пом. 6Н (адреса инспекционного визита: Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 22, к. 1, лит. А; д. 24, к. 1, лит. А; д. 26, к. 1, лит. А) Акционерным обществом «Петрострой» (далее – Общество).

Сведения о правонарушителе:

Наименование юридического лица: АО «ПЕТРОСТРОЙ»

Юридический адрес: 197372, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 24, к. 1, лит. А, пом. 6Н Телефон: +7 (812) 340-92-50

Реквизиты: ИНН 7825338883, КПП 781401001, Северо-Западный банк ПАО СБЕРБАНК Р/с № 40702810255070000133, К/с 30101810500000000653, ОГРН № 1027809184985.

С участием генерального директора Довыденко М.Б. Участнику производства по делу об административном правонарушении разъяснены его права и обязанности, предусмотренные главой 25 КоАП РФ, в том числе ст. 25.1 КоАП РФ, ст.51 Конституции РФ.

УСТАНОВИЛ

06.09.2023 с 10:00 по 15:00 на основании Решения № 09/141/23-К-р от 05.09.2023 главным специалистом – государственным жилищным инспектором Санкт-Петербурга Отдела контроля и надзора Кронштадтского, Приморского районов Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга Шошиной А.В. был проведен внеплановый инспекционный визит по адресам: Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 22, к. 1, лит. А; д. 24, к. 1, лит. А; д. 26, к. 1, лит. А, в ходе которого были выявлены нарушения Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень), Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170), а именно:

по адресу: 197372, Санкт-Петербург, пр. Богатырский, д. 22, корп. 1, литер А:

- в парадной №7 на поверхности стен, потолка имеются следы протечек, отслоение окрасочного слоя; в местах общего пользования на трубопроводах имеется частичное повреждение или отсутствует теплоизоляция; частичное ненадлежащее санитарное состояние мест общего пользования; частичное повреждение напольной плитки; частичное не надлежащее состояние дверей в местах общего пользования;

- нежилые помещения 29-Н, 48-Н которые относятся к общему имуществу многоквартирного дома по указанному адресу используется третьими лицами на основании договоров заключенных с АО «ПЕТРОСТРОЙ». Решение собственников помещений в многоквартирном доме по указанному адресу по вопросу сдачи общего имущества третьим лицам, а также заключение договоров не принималось;

по адресу: 197372, Санкт-Петербург, пр. Богатырский, д. 26, корп. 1, литер А:

- в помещении паркинга на поверхности стен, потолка имеются следы протечек, повреждение отделочного слоя.

- на кровле имеется растительность; в парадной № 2 в местах общего пользования на трубопроводах имеется частичное повреждение или отсутствует теплоизоляция; частичное ненадлежащее санитарное состояние мест общего пользования; частичное ненадлежащее содержание дверей в местах общего пользования; в парадной № 7 в границах расположения переходных балконов с 16-3 эт. имеется трещина в соединениях строительных конструкций, а также на их поверхностях имеются трещины, маяки отсутствуют.

- нежилые помещения 24-Н, 22-Н, которые относятся к общему имуществу многоквартирного дома по указанному адресу используется третьими лицами на основании договоров заключенных с АО «ПЕТРОСТРОЙ». Решение собственников помещений в многоквартирном доме по указанному адресу по вопросу сдачи общего имущества третьим лицам, а также заключение договоров не принималось.

- со стороны улицы, а также в границах расположения кровли имеется отслоение отделочного слоя (кирпич), а также трещины на поверхности отделочного слоя и в соединениях строительных конструкций.

Таким образом, АО «ПЕТРОСТРОЙ» нарушены требования п. 3 ч.2 ст.44 ЖК РФ, п.4.8.10, п.4.8.1, п.4.8.4, п.3.2.8, п.3.2.9, 3.2.2, п.3.2.7, п.4.8.14, п.4.2.3.1, п.4.2.4.2, п.5.2.22, п.4.7.1, п.4.7.2, п.5.6.2, п.5.10.1, п.5.10.2, п.4.1.1, п.4.1.3, п.5.8.3, п.4.6.1.1, п.4.6.1.23 Правил № 170; п.1, п.9, п.13, п.20, п.22 Минимального перечня; пп. а), б) п.10 Правил № 491.

Законный представитель Общества, уведомленный надлежащим образом о времени и месте составления протокола об административном правонарушении, в назначенное время явилась, указала, что не согласна с доводами, указанными в протоколе в части сдачи в аренду третьим лицам общедомового имущества без согласия собственников. Денежные средства, полученные от сдачи необходимы для надлежащего содержания МКД. В особенности, фасада.

Дело об административном правонарушении было назначено к рассмотрению на 11.10.2023.

Законный представитель Общества – генеральный директор Довыденко М.Б., уведомленная надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении, в назначенное время явилась, пояснила, что мелкие нарушения устранили, материалы для изоляции закуплены, по трещинам – сделали запрос в ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», но получили ответ, что необходимо делать экспертизу, представила письмо в адрес ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» от 27.07.2023 и ответ на него от 01.08.2023, письмо в адрес НО «ФКР МКД СПб» от 01.08.2023 и ответ на него от 23.08.2023, договор на проведение экспертизы от 10.10.2023, материалы фотофиксации об устранении нарушений, которые были исследованы в ходе рассмотрения дела, приобщены к материалам дела и учтены при вынесении постановления.

Исследовав материалы административного дела, было установлено следующее.

Частью 2 статьи 14.1.3. КоАП РФ установлена административная ответственность за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьями 13.19.2 настоящего Кодекса.

В соответствии с подпунктами «а, б» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 (далее – Положение) лицензионными требованиями к лицензиату устанавливаемыми в соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности», являются: соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ; исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

В соответствии с 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, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровней 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.

Согласно 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.

В соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Требования и порядок содержания, обслуживания и ремонта жилищного фонда установлены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170.

Как следует из материалов дела, управление многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 22, к. 1, лит. А; д. 24, к. 1, лит. А; д. 26, к. 1, лит. А осуществляется на основании договора управления многоквартирным домом и лицензии на деятельность по управлению многоквартирными домами № 78-000067 от 09.04.2015.

Доказательством перечисленных нарушений является акт внепланового инспекционного визита № 09/141/23-К-р от 06.09.2023, протокол осмотра № 09/141/23-К-р от 06.09.2023, с приложением материалов фотофиксации, протокол об административном

правонарушении № 09/141/23-К-р от 04.10.2023 со всеми материалами дела в их совокупности, исследованными при рассмотрении дела.

Данные документы являются надлежащими и допустимыми доказательствами, отвечающими требованиям ст. 26.7 КоАП РФ.

Представленных в материалах дела доказательств достаточно, для принятия объективного решения.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 2.1 КоАП РФ, правонарушениях административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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.

Объективных причин, свидетельствующих о невозможности соблюдения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, Обществом не приведено. Документов опровергающих сведения, изложенные в протоколе об административном правонарушении, а именно: свидетельствующих о том, что обществом были приняты все зависящие от него меры по соблюдению правил и норм, за нарушение которых, предусмотрена административная ответственность, в материалах дела не имеется.

Таким образом, при рассмотрении дела установлено, что 06.09.2023 в 15:00 Обществом совершено административное правонарушение, предусмотренное ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, а именно: осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Доказательств, свидетельствующих о том, что правонарушение вызвано чрезвычайными обстоятельствами и другими непредвиденными, непреодолимыми препятствиями, Обществом в материалы дела не представлено.

С учетом изложенного должностное лицо приходит к выводу о доказанности материалами дела состава вменяемого Обществу административного правонарушения.

Процессуальных нарушений в ходе привлечения общества к административной ответственности не установлено, срок давности привлечения к административной ответственности, установленный статьей 4.5 КоАП РФ, не пропущен.

В соответствии с пунктом 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.06.2004 № 10 квалификация правонарушения как малозначительного может иметь место только в исключительных случаях. Такие обстоятельства, как имущественное положение привлекаемого к ответственности лица, добровольное устранение последствий правонарушения не являются обстоятельствами, свидетельствующими о малозначительности правонарушения.

Доказательств наличия каких-либо исключительных обстоятельств, позволяющих квалифицировать правонарушение, совершенное Обществом, как малозначительное, последним не представлено.

Обществу было предложено представить документы, подтверждающие имущественное и финансовое положение, однако Обществом указанные документы на рассмотрение дела не представлены.

Обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении, предусмотренные ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ отсутствуют.

Согласно общедоступным сведениям из реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, размещенным на официальном сайте ФНС России на день

рассмотрения дела, Общество относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, являясь малым предприятием.

Согласно части 1 статьи 4.1.1 КоАП РФ 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 КоАП РФ 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 КоАП РФ, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

Сведения о привлечении Общества к административной ответственности отсутствуют, доказательств 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 и (или) имущественного ущерба материалами дела не установлено, в рассматриваемом случае при назначении административного наказания возможно применение административного наказания в виде предупреждения.

Учитывая характер совершенного административного правонарушения, обстоятельства, смягчающие административную ответственность (принятие мер для устранения нарушения), обстоятельства, отягчающие административную ответственность (не установлены), а также иные имеющие существенное значение для индивидуализации административной ответственности обстоятельства и в целях обеспечения назначения справедливого и соразмерного административного наказания,

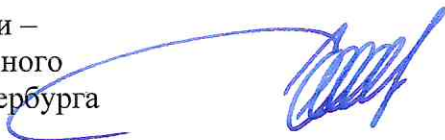
руководствуясь статьями 4.1.1, 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ

Акционерное общество «Петрострой» признать виновным в совершении правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и назначить наказание в виде предупреждения.

Постановление может быть обжаловано нарушителем, потерпевшими или их законными представителями в течение 10 дней со дня получения копии постановления в порядке, предусмотренном главой 30 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Заместитель начальника Инспекции –
заместитель главного государственного
жилищного инспектора Санкт-Петербурга



В.Е. Мильков

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор АО «ПЕТРОСТРОЙ»

Довыденко М.Б.

10 ноября 2023г.



Богатырский пр-кт д. 22, корп. 1, литер А	
Выявленные нарушения	Срок устранения
В парадной №7 на поверхности стен, потолка имеются следы протечек, отслоение окрасочного слоя	Косметический ремонт в 2024 году
В местах общего пользования на трубопроводах имеется частичное повреждение или отсутствует теплоизоляция	Устранено
Частичное ненадлежащее санитарное состояние мест общего пользования	Устранено
Частичное повреждение напольной плитки	Устранено
Частичное ненадлежащее состояние дверей в местах общего пользования	Устранено
Богатырский пр-кт д. 26, корп. 1, литер А	
В помещении паркинга на поверхности стен, потолка имеются следы протечек, повреждение отделочного слоя	Косметический ремонт в 2024 году
На кровле имеется растительность	Устранено
В парадной №2 в местах общего пользования на трубопроводах имеется частичное повреждение или отсутствует теплоизоляция	Устранено
Частичное ненадлежащее санитарное состояние мест общего пользования	Устранено
Частичное ненадлежащее состояние дверей в местах общего пользования	Устранено