

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07 марта 2018 года

г. Одинцово

Мировой судья судебного участка № 154 Одинцовского судебного района Московской области Власова Т.В., с участием защитника генерального директора АО «Управление жилищного хозяйства» по доверенности Алексанян Н.А., при секретаре Крыловой О.О., рассмотрев дело об административном правонарушении, предусмотренном ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в отношении должностного лица - генерального директора АО «Управление жилищного хозяйства» Жандарова Сергея Александровича, 17.04.1959 года рождения, уроженца д. Комарово Большемуртинского района Красноярского края, гражданина РФ, проживающего по адресу: Московская область, Красногорский район, с.п. Ильинское, пос. Новый, д.9, кв.87,

УСТАНОВИЛ:

22.12.2017 года в отношении генерального директора АО «Управление жилищного хозяйства» (далее – АО «УЖХ»), юридический адрес: Московская область, г. Одинцово, ул. Ново-Спортивная, д.10, Жандарова С.А., был составлен протокол об административном правонарушении, согласно которому 21.12.2017 года в 11 часов 00 минут, генеральный директор АО «УЖХ» Жандаров С.А., при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. М. Жукова, д.1А, допустило нарушения лицензионных требований, установленных ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 года N 1110, выразившееся в ненадлежащем исполнении обязанности по содержанию и ремонту общего имущества в вышеуказанном многоквартирном доме, а именно: выявлено захламление подвального помещения многоквартирного дома горючими и лакокрасочными материалами, предметами одежды, бытовой техникой и металлическими двухъярусными кроватями с признаками проживания неустановленных лиц.

Защитник генерального директора АО «УЖХ» Алексанян Н.А., действующая на основании доверенности, в судебном заседании вину Жандарова С.А. в совершении административного правонарушения не признала, пояснила, что при составлении протокола об административном правонарушении административным органом выявлено захламление подвального помещения, однако согласно технического паспорта дома, подвальное помещение в вышеуказанном доме отсутствует, есть цокольный этаж, общая площадь которого составляет 969,7 кв.м. На момент составления протокола, АО «УЖХ» являлось собственником нежилого помещения, расположенного на цокольном этаже, площадью 934,8 кв.м., за исключением двух помещений, в котором расположен индивидуальный тепловой пункт. Данное нежилое помещение не относится к общему имуществу многоквартирного дома и АО «УЖХ» может им распоряжаться по своему усмотрению. В настоящее время, на основании договора купли-продажи от 29.12.2017 года, данное нежилое помещение на цокольном этаже, площадью 934, 8

кв.м., было продано АО «Одинцовская теплосеть». Просила производство по делу в отношении Жандарова С.А. прекратить.

Допрошенный в судебном заседании свидетель Алмазов Д.А. – начальник ЖЭУ 1,2,3 мкр. показал суду, что дом № 1А по ул. М. Жукова в г. Одинцово 2007 года постройки, в доме отсутствует подвал, имеется цокольный этаж. Общая площадь цокольного этажа 969,7 кв.м. Индивидуально тепловой пункт жилого дома, в котором расположены насосы, водоразборные счетчики, теплообменники, в поэтажном плане (цокольный этаж) обозначен под Лит. 39,40, площадью 17,6 и 17,3 кв., эти помещения в собственности АО «УЖХ» не находятся. Из 969,7 кв.м. всей площади цокольного этажа, индивидуально-тепловой пункт занимает 34,9 кв.м. Вся остальная площадь нежилого помещения площадью 934,8 кв.м., на момент составления протокола, находилась в собственности АО «УЖХ». (969,7 кв.м. – 34,9 кв.м.). При проведении проверки Госжилинспекцией Московской области 21.12.2017 года, индивидуально-тепловой пункт не проверялся, были осмотрены только нежилые помещения находящиеся в собственности АО «УЖХ». Инженерные системы проходят по всему дому, во всех квартирах, в том числе и на цокольном этаже.

Допрошенный в судебном заседании свидетель Лаухин А.И. – заведующий ТО № 17 Госжилинспекции Московской области, пояснил, что 21.12.2017 года из средств массовой информации было установлено, что в доме № 1а по ул. М. Жукова в г. Одинцово в подвальном помещении проживают посторонние граждане. Приехав по данному адресу, было установлено, что подвальное помещение многоквартирного дома захламлено горючими и лакокрасочными материалами, предметами одежды, бытовой техникой и металлическими двухъярусными кроватями с признаками проживания неустановленных лиц. Подвальное помещение данного дома было достаточно большим, разделено на несколько помещений, инженерные системы проходили везде. По данному факту в отношении генерального директора АО «УЖХ» был составлен протокол по ст. 14.1.3 ч.2 КоАП РФ.

Суд, выслушав пояснения защитника, свидетелей, полно и всесторонне исследовав материалы дела об административном правонарушении, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 24.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях задачами производства по делам об административных правонарушениях являются всестороннее, полное, объективное и своевременное выяснение обстоятельств каждого дела, разрешение его в соответствии с законом, обеспечение исполнения вынесенного постановления, а также выявление причин и условий, способствовавших совершению административных правонарушений.

Согласно статье 26.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении выяснению подлежат наличие события административного правонарушения, виновность лица в совершении административного правонарушения и иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела.

Частью 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ предусмотрена ответственность должностных лиц, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц 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" (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 года N 160-ФЗ, действующей на момент совершения административного правонарушения) лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

В соответствии с ч. 2 ст. 193 ЖК РФ, Правительство Российской Федерации утверждает положение о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами.

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 РФ 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 РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии с подпунктами "а", "б" пункта 3 Положения о лицензировании во взаимосвязи с приведенными нормами Жилищного кодекса Российской Федерации к числу лицензионных требований относится соблюдение правил, установленных в соответствующей сфере деятельности, в том числе Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме).

На основании договора управления многоквартирным домом, АО «УЖХ» является управляющей организацией по обслуживанию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. М. Жукова, д.1А (л.д.58-63).

АО «УЖХ» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии № 474 от 30.04.2015 года (л.д.26), генеральным директором является Жандаров С.А. (л.д.27).

Согласно п. 2.3 Договора, управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по

надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги и иные услуги собственнику (нанимателю, арендатору), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года N 491 "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за **надлежащее содержание общего имущества** в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года N 491).

21.12.2017 года Госжилинспекцией Московской области было вынесено распоряжение о проведении внеплановой выездной проверки, с целью проверки фактов нарушения лицензионных требований по жилому дому № 1А по ул. М. Жукова в г. Одинцово Московской области, поступивших из средств массовой информации (канал России-1 Вести-Москва, эфир от 21.12.2017 года в 8 час. 35 мин.) (л.д.2).

Из Акта проверки жилого дома № 1А по ул. М. Жукова в г. Одинцово следует, что в подвальном помещении имеется захламление в виде двухъярусных кроватей, рукомойников, шкафов, арматуры, легковоспламеняющейся жидкости (краска малярная), части трубопроводов, кирпичей и др. вещей (л.д.8-21).

По данному факту в отношении генерального директора АО «УЖХ» Жандарова С.А. был составлен протокол по ст. 14.1.3 ч.2 КоАП РФ (л.д.33-36).

Согласно протокола, административное правонарушение выразилось в ненадлежащем содержании общего имущества многоквартирного дома, а именно: подвального помещения.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290 утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего **содержания общего имущества в многоквартирном доме.**

Согласно п. 2 Перечня, к работам, выполняемым в зданиях с подвалами относятся: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и

при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

В соответствии с п. 3.4.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 года Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья; защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

Пунктом 3.4.6 Правил установлено, что не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

Пунктом 3.4.8 Правил установлено, что в соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

Подвал — этаж здания с уровнем пола ниже уровня земли более чем на половину высоты помещений или первый подземный этаж. Служит для размещения различного оборудования, припасов. Характеризуется стабильностью суточных и годовых температур за счёт теплоизолирующих свойств земли и отсутствием естественного солнечного освещения.

Цокольный этаж - этаж, при отметке пола помещений расположенный ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений. В цокольных этажах жилых и общественных зданий располагают, как правило, магазины, парикмахерские, пункты общественного питания. В последние годы, в связи с широким распространением личных автомобилей и нехваткой парковочных мест, в подвальных и цокольных этажах целесообразно располагать паркинги.

Как следует из объяснений защитника юридического лица и представленного технического паспорта жилого дома, в доме № 1А по ул. М. Жукова в г. Одинцово отсутствует подвал, имеется тех.этаж и цокольный этаж. При этом из паспорта БТИ, следует, что цокольный этаж имеет общую площадь 969, 7 кв.м., из которой 34,9 кв.м. (17,6 и 17,3 кв. Лит. 39,40) занимает индивидуально-тепловой пункт жилого дома

Согласно свидетельства о государственной регистрации права от 09.12.2015 года, АО «УЖХ» является собственником нежилого помещения, площадью 934, 8 кв.м. (л.д.47).

На основании договора купли-продажи от 29.12.2017 года, заключенного между АО «Управление жилищного хозяйства» и АО «Одинцовская теплосеть», нежилое помещение на цокольном этаже, площадью 934, 8 кв.м., было продано АО «Одинцовская теплосеть», данный договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 25.01.2018 года.

На основании ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Состав общего имущества в многоквартирном доме определен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. N 491.

Согласно пп. "а" п. 2 названных Правил в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

При этом помимо нежилых помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в таком доме могут быть и иные нежилые помещения, которые предназначены для самостоятельного использования, являются недвижимыми вещами как самостоятельными объектами гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в п. 1 ст. 290 ГК РФ и п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

Следовательно, если помещения цокольного этажа жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло.

Как установлено судом, на момент составления протокола об административном правонарушении и проведения проверки (21.12.2017, 22.12.2017 года), АО «УЖХ» принадлежало на праве собственности нежилое помещение, площадью 934, 8 кв.м., расположенное на цокольном этаже жилого дома, в связи с чем данный объект не относится к общему имуществу многоквартирного дома, собственник (АО «УЖХ») вправе распоряжаться данным помещением по своему усмотрению в соответствии с положениями ст. 209 ГК РФ и соблюдение лицензионных требований по его содержанию не предусмотрено.

При этом, как следует из показаний свидетеля Алмазова Д.А., индивидуально тепловой пункт жилого дома, в котором расположены насосы, водоразборные счетчики, теплообменники (в поэтажном плане (цокольный этаж) обозначен под Лит. 39,40, площадью 17,6 и 17,3 кв.) сотрудниками Госжилинспекции не осматривался, в представленном материале отсутствуют какие-либо доказательства, свидетельствующие о ненадлежащем состоянии индивидуального-теплового пункта в соответствии с лицензионными требованиями.

У суда не имеется оснований не доверять показаниям свидетеля Алмазова Д.А., так как они ничем не опровергаются, согласуются с представленными по делу доказательствами и получены в соответствии с требованиями КоАП РФ.

При этом суд отмечает, что АО «УЖХ» были представлены фотографии индивидуально теплового пункта жилого дома, в котором расположены насосы, водоразборные счетчики, теплообменники. В ходе проведения проверки Госжилинспекцией данный тепловой пункт не осматривался, о чем свидетельствуют приложенные к Акту осмотра от 21.12.2017 года фотографии.

Таким образом, судом достоверно установлено, что на момент составления протокола об административном правонарушении, нежилое помещение, площадью 934, 8 кв.м., расположенное на цокольном этаже жилого дома, в котором была проведена проверка административным органом, находилось в собственности АО «УЖХ», доказательств оспаривания права собственности на данное помещение в установленном законом порядке, в материалах дела не имеется.

С учетом изложенного, установленных по делу обстоятельств, тот факт, что жилой дом № 1А по ул. М. Жукова в г. Одинцово не имеет непосредственного подвала, а имеет цокольный этаж, нежилое помещение расположенное в нем площадью 934, 8 кв.м. на момент составления протокола на праве собственности принадлежало АО «УЖХ», суд приходит к выводу, что административным органом не представлено доказательств, подтверждающих нарушение генеральным директором АО «УЖХ» Жандаровым С.А. лицензионных требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме при обстоятельствах, изложенных в протоколе, а то обстоятельство, что по всему дому, во всех квартирах, в том числе и на цокольном этаже проходят инженерные системы, не может свидетельствовать о нарушении лицензионных требований по управлению многоквартирным домом, так как нежилое помещение находится в собственности юридического лица и к общему имуществу многоквартирного дома не относится. При этом, как было указано судом выше, какие-либо доказательства, свидетельствующие о ненадлежащем состоянии индивидуального-теплового пункта многоквартирного жилого дома в соответствии с лицензионными требованиями, который является общим имуществом многоквартирного дома, административным органом не представлено.

Тот факт, что в нежилом помещении было выявлено проживание неустановленных граждан, что было установлено из выпуска новостей на канале Россия 1, не свидетельствует о нарушении лицензионных требований по содержанию подвального помещения, как указано в протоколе, а может указывать на нарушение миграционного законодательства РФ, что не входит в компетенцию мирового судьи при рассмотрении данного дела.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что вина генерального директора АО «УЖХ» Жандарова С.А. в совершении административного

