

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

160009, г.Вологда, ул.Мальцева, 52, оф.321 тел.72-55-28, факс 72-04-78

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

От 13 января 2015 г.

г.Вологда, ул.Мальцева, 52, каб. 321

(место рассмотрения дела)

Заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Вологодской области Шубин Петр Анатольевич, рассмотрев протокол об административном правонарушении от 19 декабря 2014 года №2876/1 в отношении юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «ЖилСтройПриоритет» (ООО «ЖилСтройПриоритет»)

Юридический адрес - Вологодская обл., город Вологда, ул. Псковская, д. 12б, кв.66

Почтовый адрес - Вологодская обл., город Вологда, ул. Первомайская, д. 33

Банковские реквизиты: ИНН 3525224172, ОГРН 1093525007102 дата регистрации юридического лица - 27 мая 2009 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №11 по Вологодской области

Телефон - факс

Представитель юридического лица – Рыжкова Яна Александровна

Доверенность – от 12 января 2015 года

Привлекался к административной ответственности по ч.1 ст.7.23.2 КоАП РФ – нет

На рассмотрении дела представитель ООО «ЖилСтройПриоритет» присутствовал

УСТАНОВИЛ:

На 17 декабря 2014 года 16 час. 40 мин. общество с ограниченной ответственностью «ЖилСтройПриоритет» (ООО «ЖилСтройПриоритет») нарушило требования законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов (ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, раздел V Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416; п. 24, п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, п. 1.5.1., п. 1.5.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170), а именно:

уклоняясь от передачи технической документации на многоквартирный дом № 52 по ул. Мохова г. Вологды Вологодской области выбранной на общем собрании собственников помещений дома управляющей организации ООО УК «Комфорт» - воспрепятствовало деятельности по управлению данным многоквартирным домом.

Согласно части 8.2. статьи 162 Кодекса собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Собственники помещений дома № 52 по ул. Мохова г. Вологды 02 декабря 2013 года приняли решение о расторжении договора управления с ООО

«ЖилСтройПриоритет» и о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Комфорт» (протокол № б/н от 02.12.2013 года). Документов, свидетельствующих о признании данного решения собственников помещений многоквартирного дома недействительным – не представлено.

В соответствии с частью 10 статьи 162 Кодекса 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. Перечень технической и иной документации, подлежащей передаче, и порядок приема-передачи определены действующим законодательством:

- **раздел V** Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416).

- **п. 24,26 Правил содержания** общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491,

- **п. 1.5. Правил и норм технической эксплуатации** жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170;

В соответствии с пунктом 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 (далее по тексту – Правила № 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 в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Согласно пункту 19 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 Правил № 416 уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил № 416, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 Правил № 416 (информацию о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных), организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – Кодекс).

Согласно пункту 20 Правил № 416 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 августа 2006 года № 491 (далее по тексту – Правила № 491).

Пунктом 24 Правил № 491 установлено, что техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Согласно пункту 26 Правил № 491 в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Пунктом 1.5.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170) определено, что в состав технической документации длительного хранения входят:

план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем; проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом; акты приемки жилых домов от строительных организаций; акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику; схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения); паспорта котельного хозяйства, котловые книги; паспорта лифтового хозяйства; паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок; исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Согласно пункту 1.5.3. Правил № 170 в состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят: сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт; акты технических осмотров; журналы заявок жителей; протоколы измерения сопротивления электросетей; протоколы измерения вентиляции.

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

В соответствии с пунктом 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.

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.

С учетом изложенного, требования законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов являются обязательными для исполнения, в том числе для ООО «ЖилСтройПриоритет», осуществлявшим управление многоквартирным домом № 52 по ул. Мохова г. Вологды ранее.

В ходе проверки установлено, что собственники помещений МКД № 52 по ул. Мохова г. Вологды 21.10.2014 года в адрес ООО «ЖилСтройПриоритет» направили заявление о расторжении договора управления и требованием о передаче в срок до **25.10.2014 года** технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом № 52 по ул. Мохова г. Вологды вновь выбранной УК (вх. № 488);

Кроме того, директор выбранной управляющей организации также направил в адрес ООО «ЖилСтройПриоритет» заявление о передаче технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом № 52 по ул. Мохова г. Вологды (вх. № 487 от 21.10.2014 года).

ООО «ЖилСтройПриоритет» 23.10.2014 года направило ответ на полученные уведомления, в котором отказывается передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом и указывает, что отсутствуют основания для расторжения договора управления многоквартирным домом, так как лист голосования

собственников и протокол общего собрания составлены с нарушениями норм Жилищного кодекса Российской Федерации.

На момент проведения проверки техническая и иная документация, связанная с управлением многоквартирным домом № 52 по ул. Мохова г. Вологды не передана ООО «ЖилСтройПриоритет» выбранной на общем собрании собственников помещений управляющей организации ООО УК «Комфорт»: акт приема-передачи не представлен. Кроме того, ООО «ЖилСтройПриоритет» осуществляет деятельность по управлению МКД № 52 по ул. Мохова г. Вологды.

Согласно материалам проверки Обществом с ограниченной ответственностью «ЖилСтройПриоритет» не организована работа, не приняты все возможные меры по выполнению вышеназванных требований законодательства.

Изложенное выше влечет за собой наказание, предусмотренное ч.1 ст. 7.23.2 Кодекса РФ об административных правонарушениях - нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов.

В соответствии с ч.1 ст. 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.

В соответствии с ч.4 ст.4.1. КоАП Российской Федерации назначение административного наказания не освобождает лицо от исполнения обязанности, за неисполнение которой административное наказание было назначено.

При рассмотрении дела представитель ООО «ЖилСтройПриоритет» по доверенности представил объяснения в письменном виде на 22 листах.

Рассмотрев материалы дела, считаю вину ООО «ЖилСтройПриоритет» в совершении правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.7.23.2 КоАП РФ, доказанной.

Сроки привлечения к административной ответственности не истекли, оснований для освобождения от административной ответственности, смягчающих обстоятельств вины общества не установлено.

Руководствуясь ст.ст. 7.23.2, 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса РФ об административных правонарушениях, ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «ЖилСтройПриоритет» виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.7.23.2 КоАП РФ.
2. Подвергнуть общество с ограниченной ответственностью «ЖилСтройПриоритет» административному штрафу в размере **150000 (сто пятьдесят тысяч) рублей.**

Административный штраф должен быть внесен не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки в бюджет г.Вологды: УФК по Вологодской области (Государственная жилищная инспекция Вологодской

области) ИНН № 3525131538, КПП 352501001, код 033 116 90040 04 0000140, ГРКЦ ГУ Банка России по Вологодской области г.Вологда, р/с 40101810700000010002, БИК 041909001, ОКТМО 19701000.

При неуплате административного штрафа в установленный срок, административный штраф будет взыскан в принудительном порядке.

Документ, подтверждающий уплату административного штрафа, представить по адресу: 160009, г.Вологда, ул.Мальцева, д. № 52; по факсу в Вологде: 72-04-78

Данные о предоставлении отсрочки:

- 1) определением от «__» _____ 20__ г. предоставлена отсрочка исполнения постановления до _____
- 2) определением от «__» _____ 20__ г. предоставлена рассрочка уплаты административного штрафа на срок до _____

Постановление может быть обжаловано правонарушителем, или его представителями в течение десяти дней со дня получения копии постановления в Арбитражный суд Вологодской области.

Заместитель начальника инспекции



П.А. Шубин

Постановление объявлено

« 13 » 01 2015 г. *Шубин*

Копия постановления по делу об административном правонарушении вручена:

« 13 » 01 2015 г. *Шубин*

Отправлена по почте «__» _____ 20__ г.

Уведомление о вручении от «__» _____ 20__ г.

Постановление вступило в законную силу «__» _____ 20__ г.