

Практика судебных решений

Сейчас мы рассмотрим с вами свежую практику судебных решений по **привлечению к административной ответственности управляющих компаний** за несоблюдение лицензионных требований. И вынесенные судами постановления будут касаться именно вопроса иных лицензионных требований, то есть нарушения требований постановлений Правительства РФ.

Вы увидите, что не всегда суд наказывает управляющие компании. Есть и положительная судебная практика в этом вопросе, когда суд принимает решение в пользу УК и прекращает процесс. Но есть и такие прецеденты, когда на управляющие компании накладывали самый высокий штраф по соответствующей статье КоАП РФ.

В первом примере рассмотрим [решение по делу 5-310/2015 от 21 октября 2015 года](#). В постановлении суд Якутии признал виновным в административном правонарушении и нарушении иных лицензионных требований управляющую компанию Авико-Сервис. В ходе внеплановой проверки заместителем руководителя отдела лицензионного контроля и надзора за содержанием жилищного фонда Управления в присутствии представителя УК было установлено **нарушение лицензионных требований**, установленных [п.7 ч.1 ст.193 ЖК РФ](#), а также п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД ([Постановление Правительства РФ №1110 от 28.10.2014 года](#)).

А именно было выявлено, что в некоторых квартирах наблюдалась коррозия и течь в секционных чугунных радиаторах. Это является нарушением п.5.2.1 Правил и норм технической эксплуатации ([Постановление Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 года](#)) и [п.19 Постановления Правительства РФ №290 от 03.04.2013 года](#).

В подъездах имелись повреждения штукатурно-окрасочных покрытий на стенах и потолке. В кровле виднелись пробоины над межквартирным коридором и лестничной площадкой. Лестничная площадка первого этажа деформирована. Всё это является нарушением Правил и норм технической эксплуатации здания ([Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 года](#)), а также п. 7 Минимального перечня услуг и работ ([ПП РФ №290 от 03.04.2013 года](#)), [п.10 Постановления Правительства РФ №491 от 13.08.2006 года](#).

Также были выявлены другие многочисленные нарушения эксплуатации МКД и **содержания общего имущества в доме**, включая осадку и трещины в фундаменте жилого дома, нарушения целостности стен и других конструктивных и несущих элементов здания. В результате акты проверки контролирурующих органов включали в себя подтверждение нарушений [Правил и норм технической эксплуатации №170 от 27.09.2003 года](#), [п.10 Постановления Правительства РФ №491 от 13.08.2006 года](#), [п.4 ст.7 ФЗ №384 от 30.12.2009 года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»](#).

В отношении УК «Авико-Сервис» было составлено 4 **протокола об административном правонарушении** по [ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ](#), поскольку нарушение вышеуказанных постановлений Правительства как раз и входит в [пункт 7 статьи 193 Жилищного Кодекса РФ](#) (иные лицензионные требования).

В вынесении своего вердикта суд руководствовался п.3 **Положения о лицензировании предпринимательской деятельности** по управлению МКД, утверждённого [Постановлением Правительства РФ №1110 от 28.10.2014 года](#), и [ч.1 ст.8 ФЗ №99 от 04.05.2011 года «О лицензировании отдельных видов деятельности»](#). По закону управляющие компании должны соблюдать лицензионные требования, предусмотренные:

- [ч.2.3 ст.161 ЖК РФ](#);

- [ч.2 ст.162 ЖК РФ](#);
- [ч.1 ст.193 ЖК РФ](#).

Также в этот перечень входит исполнение обязанностей УК по договору управления МКД.

Согласно [ч.2.3 ст.161 ЖК РФ](#) при управлении МКД управляющая компания несёт ответственность перед собственниками помещений в этом доме за оказание услуг и выполнение работ, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и **правил содержания общего имущества в МКД**, установленных Правительством РФ.

Не соблюдение всех выше перечисленных требований и не исполнение обязанностей по договору управления является нарушением лицензионных требований. Поэтому суд счёл справедливым, что совокупность доказательств, приводит к выводу о виновности в совершении административного правонарушения УК «Авиго-Сервис». Каждое из совершённых нарушений суд квалифицировал по [ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ](#) как **осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД** с нарушением лицензионных требований.

При назначении наказания суд счёл нужным назначить управляющей компании самую высокую сумму штрафа, которую предусматривает [ч.2 ст.14.1.3. КоАП РФ](#) из-за совокупности нарушений нескольких лицензионных требований. Максимальный штраф по этой статье административных правонарушений составляет 300 тысяч рублей.

Имеется другое [решение по делу 5-956/2015, отражённое в протоколе № 34-03 от 29.10.2015 года](#). Суд Костромы вынес постановление о виновности УК ИнтехКострома в совершении административного правонарушения по [ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ](#). Эта управляющая компания также обвиняется в нарушении лицензионных требований, технических регламентов по эксплуатации МКД и правил содержания общего имущества в доме, которые утверждены в постановления Правительства РФ.

При проведении выездной проверки контролирующими органами выявлены факты несоблюдения управляющей компанией **лицензионных требований**. Санитарное состояние лестничных клеток не обеспечено, придомовая территория не убирается, кровля и чердачное помещение в надлежащем состоянии. УК ИнтехКострома выявлены нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда ([Постановление Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 года](#)) и п.11 Минимального перечня услуг и работ ([Постановление Правительства РФ №290 от 03.04.2013 года](#)).

В частности, в подъездах стены имеют многочисленные повреждения, надписи, отслоения штукатурки, следы протечки крыши, разводы, разбиты окна, уборка лестничных клеток не производится, не убирается придомовая территория, деревянная конструкция кровли прогнила, балконы не отремонтированы.

Управляющая компания ИнтехКострома нарушила лицензионные требования, предусмотренные п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД ([ПП РФ №1110 от 28.10.2014 года](#)), а также [ч.2.3. ст. 161](#) и [п.7 ч.1 ст.193 ЖК РФ](#). Ответственность УК за осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований квалифицируется по [ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ](#).

Приняв во внимание все вышеуказанные нарушения, суд постановил, что УК ИнтехКострома является виновной в совершении административного правонарушения по [ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ](#). Управляющей компании назначен **административный штраф** в размере 125 000 рублей.

Положительная судебная практика

Но есть случаи, когда суды встают на защиту управляющих компаний. И сейчас мы рассмотрим один из них. Судом Екатеринбурга было вынесено [решение по делу 5-379/2015 от 21 декабря 2015 года](#) в пользу УК Урал-СТ. Управляющая компания обвинялась в нарушении постановлений Правительства РФ, которые трактуются как иные **лицензионные требования** и наказание за которые предусматривается по [ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ](#).

В ходе проверки прокуратурой Екатеринбурга совместно с Департаментом ГЖН выявлено, что УК Урал-СТ нарушило лицензионные требования, предусмотренные п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД ([ПП РФ №1110 от 28.10.2014 года](#)), а также [ч.2.3 ст.161 ЖК РФ](#).

Контролирующие органы в своём акте проверки указали на грязные окна, стены и пол в подъезде МКД, шаткие половицы на деревянных лестничных площадках, полуразрушенные перегородки лестничных пролётов, отсутствие в чердачном помещении жалюзийных решёток на слуховых окнах и прочие дефекты. **Управляющая компания** тем самым нарушила положения Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда ([ПП РФ №491 от 13.08.2006 года](#)).

Но допрошенные в ходе суда свидетели: инженер и специалист по технадзору, - пояснили, что как раз во время проверки шли ремонтные работы общего имущества в МКД. Управляющая компания как раз в это время приступила к проведению капитального ремонта дома, поэтому после его окончания МКД будет приведён в полный порядок.

План работ был предоставлен в прокуратуру. Инспекторам было разъяснено, что все выявленные нарушения вызваны проведением ремонтных работ и будут вовремя устранены, как и указано в договоре. Также управляющая компания заявила, что акт проверки им вручен не был, представителями УК он не подписывался.

После выступления всех участников процесса и изучения материалов дела суд приходит к выводу, что вина УК Урал-СТ не доказана в совершении административного правонарушения по [ч.2 ст.14.1.3 КоАП РФ](#), а также отсутствует **состав административного правонарушения** в действиях управляющей компании. Поэтому на основании [ч.2 ст.29.4](#) и [ст.24.5. КоАП РФ](#) суд вынес решение о прекращении производства по делу об административном правонарушении.

[О том, как оспорить штрафы ГЖИ в суде, читайте в этой статье.](#)

Из рассмотренной выше судебной практики очевидно, что суд при наличии доказательств о невиновности УК выносит решение в пользу управляющей компании. Но если вина управляющей компании будет доказана, то может быть назначен самый высокий штраф как за нарушение лицензионных требований, предъявляемых к УК, ведущих предпринимательскую деятельность по управлению МКД.

[Источник](#)