



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Трудовая, д.1, г. Брянск, 241040  
тел. 8-(4832)-64-46-70, факс: 8-(4832)-64-46-62  
ОКПО 00092249, ОГРН 1023202743937, ИНН КПП 3201005125/20101001

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**  
о назначении административного наказания по делу № 12/226-7.23.2

г. Брянск 20 мая 2015 г.

Начальник государственной жилищной инспекции Брянской области Саломко С.Н. рассмотрев материалы административного дела о правонарушении, предусмотренном ч.1 ст.7.23.2 КоАП РФ в отношении должностного лица – управляющего ООО «Управдом» УКУСТОВА Аладра Владимировича, 01.06.1961 г.р., уроженца п. Нервь, Тейковского района, Ивановской области, проживающего по адресу: Жуковский район, с. Жуковка, ул. Ветлянская, д.8, сведения о привлечении к административной ответственности в материалах дела отсутствую- ют, при участии в рассмотрении в рассматривании:

- 1) Укустова А.В.
- 2) от органа прокуратуры – представить не явился.

**У С Т А Н О В Л Е**

Согласно постановления о возбуждении дела об административном правонарушении от 17.04.2015 г., вынесенного и.о. прокурора Жуковского района (Ворошиным А.А. следует, что: « Прокуратурой района проведена проверка по обращению должностного лица – управляющего ООО «Управдом» в г. Жуковка Брянской области, Сольшицкий присутствующий на собрании собственников помещений, что составило 70,6%, приняло решение о расторжении договора управления многоквартирного дома с ООО «Управдом» и выборе новой управляющей организации».

В ходе проверки установлено следующее.  
В ходе общего собрания 25.02.2015 в многоквартирном доме № 4/36 по пер. Первомайский в г. Жуковка Брянской области, Сольшицкий присутствующий на собрании собственников помещений, что составило 70,6%, приняло решение о расторжении договора управления многоквартирного дома с ООО «Управдом» и выборе новой управляющей организации в лице ООО «Регион - проект».

27.02.2015 собственники помещений многоквартирного дома с ООО «Управдом» письменной форме сообщили управляющему ООО «Управдом» 13.03.2015. Руководство ООО «Регион-проект» приняло решение о расторжении договора управления многоквартирного дома с ООО «Управдом» и выборе новой управляющей организации в лице ООО «Регион - проект».

Согласно ч.1 ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) запрещается действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результаты которых являются или могут являться недобросовестными, ограничивают, устраняют конкуренцию и (или) уменьшают интересы других лиц.

Согласно ч.1 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.  
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.

Следовательно, собственники помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления многоквартирным домом, в том числе путем привлече- ния управляющей организации.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая органи- зация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органа управления иного специализированного потребительского ко- оператива, лица, указанного в п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч.14 ст.161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего иму- щества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направ- ленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

В соответствии с ч.1 ст.162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение договора управ- ления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно ч.8.1 ст.162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в од- ностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартир- ным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч.4 и 13 ст.161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указан- ного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора «большинство» бранскими собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего со- брания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управ- ляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Из указанного следует, что собственники помещений в многоквартирном доме могут в одностороннем порядке расторгнуть договор управления многоквартирным домом.

Исходя из изложенного, действительность любой управляющей организации зависит от возможности оказания жилищных услуг, которые в зависимости от качества предоставле- ния управляющей организацией услуг имеют право и возможность заключить договор на управление своим домом с иной управляющей организацией или изменить способ управле- ния домом.

При этом следует отметить, что согласно Фас Северо-кавказского округа от 04.05.2010 по делу № А53-2322/2009-04-10 установленный порядок заключения, изменения либо растор- жения договора управления многоквартирным домом не может служить основанием для безусловного признания действительных положений управляющей организации, с которой такой договор заключен.

Таким образом, хозяйствующий субъект не может быть признан занимающим доминиру- ющее положение в границах дома (несколько домов), находящимся под его управлением только потому, что он является единственной организацией, выстраивающей собственни- кам, поскольку собственники помещений могут в любое время изменить способ управле- ния многоквартирным домом и выбрать другой хозяйствующий субъект для управления многоквартирным домом.

По состоянию на 01.04.2015 управляющей организацией ООО «Управдом» нарушен 30- дневный срок передачи документации новой управляющей организации до прекращения до- говора управления многоквартирным домом (01.04.2015), что противоречит ч. 10 ст.161 ЖК РФ.

За нарушение требований законодательства о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных жилищных с управлением таким многоквартирным домом до- говора статей 161, 162, 163 Жилищного кодекса Российской Федерации об административном правонарушении предусмотрена административная ответственность.

Таким образом, в действиях управляющего ООО «Управдом» Укустова А.В. содержится состав административного правонарушения, ответственность за совершение которого

предусмотрена статья 7.23.2 КоАП РФ - нарушение требований законодательства о порядке технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов - статья 8.

Исследования материалы дела, проведены правовая норма права, регулирующие подобные правонарушения, административный орган приходит к следующему.

Частью 1 статьи 7.23.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выражившаяся 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, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в иных федеральных законах и принятых в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов.

Субъектом данного правонарушения являются граждане, должностные и юридические лица. Объективную сторону данного административного правонарушения составляют противоправные действия или бездействие, выражающиеся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом либо в нарушении от передачи таких документов либо в порядке и сроках передачи документов.

Материалами дела установлено, что ООО «Управлядом» (далее по тексту - Общество) до 25 февраля 2015 г. осуществило управление многоквартирным домом № 38 по пер. Первомайскому г. Жуковка.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) способ управления многоквартирным домом, выбирается в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений установлен статьей 44 - 48 ЖК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов.

При этом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принявших участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для его представителей, которые не участвовали в голосовании.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещений в таком доме заключается договор

управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания (пункт 1 статьи 162 ЖК РФ).

Статья 161 ЖК РФ предусматривает собственникам помещений в многоквартирном доме право выбирать один из трех названных в ней способов управления жильем дома: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией или с ограничением возможности сменить ранее избранный способ управления домом на иной из допустимых по закону.

Пункт 2 статьи 162 ЖК РФ определяет содержание обязанностей управляющей организации как услуги и работы по поддержанию содержания и ремонту общего имущества дома, оказанию коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом.

Пункт 8 статьи 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено 1 гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором (статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 8 1 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Пункт 8.2 статьи 162 ЖК РФ, измененный Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», в новой редакции позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организацией управляющей организации или изменении способа управления данным домом. Привнесителем к Уполномоченным правовым нормам право на односторонний отказ от исполнения договора управления жильем домом возникает у собственников помещений в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства, а также в случае принятия или 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 помещений многоквартирного дома лишаются возможности изменить этот способ управления домом и управляющую организацию иначе как в судебном порядке и только в случае подтверждения и инициации со стороны управляющей организации.

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

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

Аналогичная позиция изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 № 7677/11.



В соответствии с п. 19 Правил 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 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 организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа 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.

Несмотря на вышеназванные положения законодательства в предусмотренные законодательством сроки техническая и иная документация на многоквартирный дом № 38 по пер. Первомайский г. Жуковка по акту приема-передачи ни собственникам помещений данного многоквартирного дома, ни вновь избранной управляющей организацией Обществу не передана. Техническая документация была передана по акту лишь 1.04.2015 г.

Таким образом, административный орган факт не передачи Обществом технической и иной документации на указанный многоквартирный дом считает познанием доказанным и подтвержденным материалами дела (постановлением о возбуждении производства об административном правонарушении, объяснением Укустова А.В. и другими материалами дела).

В силу статьи 2.1 КоАП РФ, 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.

Частью 1 статьи 1.5 КоАП РФ установлено, что лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

Необходимость выполнения лицом тех или иных требований законодательства вытекает из общеправового принципа, закрепленного в статье 15 Конституции Российской Федерации, согласно которому любое лицо должно соблюдать установленные законом обязанности.

Как следует из постановления о возбуждении производства об административном правонарушении дело возбуждено в отношении должностного лица — управляющего ООО «Управлядом» Укустова А.В.

Вина Укустова А.В. заключается в том, что он имел реальную возможность по соблюдению порядка и сроков передачи технической и иной документации не передать ее.

Каких-либо доказательств, свидетельствующих о том, что Укустов А.В. предпринял все необходимые меры по соблюдению порядка и сроков передачи технической документации, не имеется.

Кроме того, отсутствуют основания полагать, что не передана документация была выдана чрезвычайным, объективно непредотвратимыми обстоятельством и другими обстоятельствами, находившимся вне контроля директора (общества при условии им той степени виновности и осознанности, какая требуется от него в целях выявления и устранения правонарушения).

Поскольку доказательства приняты Уставом А.В. необходимыми и достаточными мер по соблюдению порядка и сроков передачи технической и иной документации в материалах дела не имеется, административный орган, факт наличия в его действиях вменяемого состава административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 7.23.2 КоАП РФ считает полностью доказанным и подлежащим применению наказания.

Исходя из характера совершенного правонарушения, конкретных обстоятельств дела, административный орган не усматривает по делу каких-либо исключительных обстоятельств, свидетельствующих о малозначительности административного правонарушения.

По смыслу статьи 2.9 КоАП РФ описка малозначительности деяния должна соотноситься с характером и степенью общественной опасности, причиняемому вреду либо с угрозой причинения вреда личности, учреждению или государству. Поэтому административный орган обязан установить не только формальное соотношение с признаками того или иного административного правонарушения, но и решить вопрос о социальной опасности деяния.

В рассматриваемом случае правонарушение повлекло за собой значительный вредок и нарушение требований действующего законодательства в части передачи технической документации на многоквартирные дома соблюдение которого является обязанностью каждого участника данных правоотношения.

При этом существование угрозы общественной безопасности исключается не в нацелении каких-либо материальных последствий правонарушения поскольку состав является формальным и не предусматривает наступление последствий и целью, а в пренебрежительном отношении должностного лица к исполнению своих обязанностей. В связи с этим, указанное правонарушение не может быть признано малозначительным.

Кроме того, повышенная ответственность данного правонарушения законодательно определена значительным размером санкции в виде административного штрафа для должностных лиц в размере от 30 000 рублей до 40 000 рублей.

В материалах дела отсутствуют убедительные доказательства, указывающие на наличие исключительных обстоятельств, а также обстоятельств, объективно препятствующих индивидуально Уставным А.В. обязанности по передаче технической документации на многоквартирные дома № 38.

Указанное также исключает наличие оснований для вывода о малозначительности совершенного им правонарушения.

При назначении наказания и определении его размера руководствуясь ст. 4.1 КоАП РФ, административный орган учитывает характер совершенного административного правонарушения, личность и имущественное положение виновного. Обязательства, отягчающие административную ответственность не установлено. Обязательством связанным административную ответственность по делу как следует из постановления о возбуждении производства об административном правонарушении является расклевывание лица, совершившего административное правонарушение.

С учетом изложенного административный орган полагает возможным назначить наказание в виде административного штрафа, в минимальном размере, предусмотренном санкцией ч.1 ст. 7.23.2 КоАП РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

1) Привлечь управяющего ООО «Управляемое» Уставом А.В. виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.7.23.2 КоАП РФ и подвергнуть его административному наказанию в виде административного штрафа в размере тридцати (30) тысяч рублей.

Реквизиты счета для уплаты штрафа:  
 Получатель штрафа: УЭК по Брянской области, государственная жилищная инспекция  
 Брянская область, г.Брянск, ул.Ильинский 320100535725701001, Код ОКВТО: 15701000, Номер счета: 40101810300090010008, Наименование платежа: Оплата штрафа в г. Брянск, ЕИК 041201001, Наименование платежа: Штраф ТЭИ Брянской области, Код бюджетной классификации: 094116900400400140.

2) Постановление по данному делу может быть обжаловано в соответствии с п.3 ч.1 ст. 30.1, ч.1 ст.30.3 КоАП РФ в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления вышестоящему должностному лицу либо в установленном порядке.

Начальник государственной жилищной инспекции  
 жилищной инспекции Брянской области



С.И. Соловко