

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

юридический адрес: 630007, г. Новосибирск, Красный проспект, 18, тел. / факс 202-07-57

25.11.2021 в 15:00  
(дата)

г. Новосибирск, ул. Ленина, 1.  
(город, район)

ПРОТОКОЛ № 10-04-077/4556-1  
об административном правонарушении

Мною, главным государственным инспектором отдела лицензирования

В присутствии Представителя (должность, Ф.И.О. инспектора) юридического лица ООО "Управляющая компания  
"Октябрьская" по доверенности от 01.06.2021 № 27

(Ф.И.О. физического лица или иного представителя юридического лица (с указанием документа удостоверяющего права представителя юридического лица), в отношении которого составился протокол)

О месте и времени составления протокола об административном правонарушении уведомлен	Уведомление о времени и месте составления настоящего протокола вручено лично уполномоченному представителю юр. лица ООО "Управляющая компания "Октябрьская" по доверенности. (подпись Рубинского И.И., представителя юридического лица, от его законного представителя)
--	--

(сведения об уведомлении лица, в отношении которого составляется протокол, о месте и времени составления протокола и времени вручения такого уведомления в случае избрания данного лица, от его законного представителя для составления протокола)

составлен настоящий протокол по факту совершения административного правонарушения юридическим лицом ООО "Управляющая компания "Октябрьская"

(юридическим лицом, должностным лицом, гражданином) (наименование юридического лица: Ф.И.О. должность лица)  
ИНН 5405307984, юридический адрес обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Садовая, д. 28

(для юридического лица - юридический адрес, ИНН, для должностного лица - Ф.И.О. должность, дата рождения, паспортные данные, место регистрации или место проживания; для граждан - Ф.И.О. дата рождения, паспортные данные, место регистрации или место проживания)

Время административного правонарушения: 23.11.2021 в 10:00

Место административного правонарушения: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Садовая, д. 28

Событие административного правонарушения:

Юридическое лицо - ООО "Управляющая компания "Октябрьская" является ответственным за: деятельность не осуществляет по адресу городской округ. город Новосибирск, г. Новосибирск ул. Бориса Богаткова, д. 194/3 городской округ. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Борис Богаткова, д. 194/4, на основании Приказа ГЖИ НСО от 10.08.2021 № 6190/10, Приказа ГЖИ НСО от 13.08.2021 № 6199/10 по лицензии от 29.04.2015 № 054-000088, Приказа ГЖИ НСО от 29.04.201 № 102/10.

При проведении внеплановой документарной проверки в период с 29.10.2021 по 23.11.2021 (акт № 10-02-077/4556 от 23.11.2021) установлено следующее:

По адресу: городской округ. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, 194/3:

По адресу: городской округ. город Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Бориса Богаткова, 194/4:

- ООО «Управляющая компания «Октябрьская» с 01.10.2021 осуществляло деятельность управлению многоквартирными домами № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в Новосибирске, с нарушением лицензионных требований подпункта «г» пункта 3 Положения лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, как вышеуказанные многоквартирные дома на основании приказов Инспекции от 13.08.2021 № 6199/10 и от 10.08.2021 № 6190/10 исключены 31.08.2021 из реестра лицензий Новосибирской области из перечня домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «Управляющая компания «Октябрьская». В соответствии с подпунктом «ж» пункта 4(1) названного Положения, указанное нарушение отнесено к грубым нарушениям лицензионных требований., является нарушением подпункта ж подраздела 4(1) Положения о лицензировании № 1110

Учитывая, что исполнение обязательных норм (стандартов, правил), предусмотрен подпунктом ж Положения о лицензировании № 1110, и условий договора управл непосредственно относится к соблюдению требований Жилищного кодекса Российской Федерации, их несоблюдение лицензиатом (должностными лицами лицензиата) в силу требов

подпункта пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 является нарушением лицензионных требований.

Виновные действия (бездействия) выражены в следующем:

На основании поступления обращений от 05.10.2021 № 12954/48-ПГ, от 05.10.2021 № 12955/48-ПГ, от 05.10.2021 № 13480/48 проведена проверка на предмет соблюдения лицензиатом ООО «Управляющая компания «Октябрьская» (ИНН 5405307984) лицензионных требований к исполнению обязанностей по выполнению работ и (или) оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, в части прекращения управления с 01.09.2021 многоквартирными домами № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске.

ООО «Управляющая компания «Октябрьская» (ИНН 5405307984) осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии № 054-000088 от 29.04.2015, выданной государственной жилищной инспекцией Новосибирской области (далее – Инспекция) на основании приказа Инспекции № 102/10 от 29.04.2015.

Сведения о лицензии содержатся в реестре лицензий Новосибирской области, размещенном на официальном сайте Инспекции [www.gji.nso.ru](http://www.gji.nso.ru) и ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru>.

Многоквартирный дом № 194/3 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске был включен в перечень домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «Управляющая компания «Октябрьская» (ИНН 5405307984) с 29.04.2015, на основании договора управления многоквартирным домом от 29.12.2014, в связи с решениями общего собрания собственников указанного многоквартирного дома, оформленными протоколом от 11.12.2014.

Многоквартирный дом № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске был включен в перечень домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «Управляющая компания «Октябрьская» (ИНН 5405307984) с 29.04.2015, на основании договора управления многоквартирным домом от 01.01.2010, в связи с решениями общего собрания собственников указанного многоквартирного дома, оформленными протоколом от 29.12.2009.

Согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Положения части 8.2. статьи 162 ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Согласно части 9 статьи 161 ЖК РФ, Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом двумя управляющими организациями недопустимо и противоречит требованиям действующего законодательства.

Так собственниками помещений в многоквартирном доме № 194/3 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске на общем собрании собственников, оформленным протоколом от 03.07.2021 № 1, были приняты решения о расторжении договора управления названным многоквартирным домом с ООО «Управляющая компания «Октябрьская», выбран способ управления - управление управляющей организацией, выбрана управляющая организация ООО «Городская Управляющая Компания НСК» (ИНН 5403058299), утверждены условия и заключен договор управления с ООО «Городская Управляющая Компания НСК».

Собственниками помещений в многоквартирном доме № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске на общем собрании собственников, оформленным протоколом от 28.06.2021, были приняты решения о расторжении договора управления названным многоквартирным домом с ООО «Управляющая компания «Октябрьская», выбран способ управления - управление управляющей организацией, выбрана управляющая организация ООО «Городская Управляющая Компания НСК» (ИНН 5403058299), утверждены условия и заключен договор управления с ООО «Городская Управляющая Компания НСК».

В связи с принятыми на общем собрании собственников помещений вышеуказанных многоквартирных домов о выборе управляющей организации ООО «Городская Управляющая Компания НСК» для управления многоквартирным домом и расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «Управляющая компания «Октябрьская», Приказом Инспекции от 13.08.2021 № 6199/10 многоквартирный дом № 194/3 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске 31.08.2021 исключен из реестра лицензий Новосибирской области, деятельность по управлению которым осуществлял лицензиат ООО «Управляющая компания «Октябрьская» (ИНН 5405307984), Приказом Инспекции от 10.08.2021 № 6190/10 многоквартирный дом № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске 31.08.2021 исключен из реестра лицензий Новосибирской области, деятельность по управлению которым осуществлял лицензиат ООО «Управляющая компания «Октябрьская» (ИНН 5405307984).

С 01.09.2021 деятельность по управлению многоквартирными домами № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске, на основании вышеуказанных приказов Инспекции, осуществляет лицензиат ООО «Городская Управляющая Компания НСК» (ИНН 5403058299, лицензия № 054-000452 от 14.08.2020).

В связи с изложенным, с 01.09.2021 у ООО «Управляющая компания «Октябрьская» (ИНН 5405307984) прекращено право по управлению вышеуказанными многоквартирными домами.

В ходе проверки лицензиат ООО «Управляющая компания «Октябрьская» представил следующую документацию:

- письменные пояснения в части управления многоквартирными домами № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске с 01.09.2021;
- акты выполненных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирных домов № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске за сентябрь и октябрь 2021 года;
- единые платежные документы для внесения платы за жилищно-коммунального услуги, выставляемые собственникам помещений многоквартирных домов по № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске за сентябрь и за октябрь 2021 года.

Согласно представленных письменных пояснений ООО «Управляющая компания «Октябрьская» в рамках проверки сообщается, что у ООО «Управляющая компания «Октябрьская» отсутствует акт выполненных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске за сентябрь 2021, так как с 01.09.2021 указанная управляющая организация работы (услуги) не выполняла в связи с исключением 31.08.2021 указанных многоквартирных домов из перечня домов, управление которыми осуществляет ООО «Управляющая компания «Октябрьская», согласно приказов Инспекции от 13.08.2021 № 6199/10 и от 10.08.2021 № 6190/10. В том числе акты выполненных работ (услуг) за сентябрь 2021 не размещены в системе ГИС ЖКХ.

Согласно представленного подписанного акта выполненных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске от 31.10.2021 установлено, что ООО «Управляющая компания «Октябрьская» по названным многоквартирным домам за период с 01.10.2021 по 31.10.2021 выполнены планово-профилактические работы электрооборудования, текущим заявкам по всем видам работ, работы по уборке придомовой территории, работы по уборке лестничных клеток, мусоропровода.

В связи с изложенным можно сделать вывод о том, что ООО «Управляющая компания «Октябрьская» с 01.09.2021 прекратила деятельность по управлению многоквартирными домами № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске, однако с 01.10.2021 снова приступила к деятельности по управлению названными домами, не имея на то законных оснований, о чем свидетельствует представленный акт выполненных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске от 31.10.2021.

Также в рамках проверки ООО «Управляющая компания «Октябрьская» по многоквартирным домам № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске представило Единые платежные документы за сентябрь 2021 (кв. 1 - 10), в которых отражены сведения о том, что начисление платы за расчетный период с 01.09.2021 по 30.09.2021 ООО «Управляющая компания «Октябрьская» не производилось. ООО «Управляющая компания «Октябрьская» за

указанный период собственникам выставлены Единые платежные документы с указанием платы задолженности за предыдущий период, когда названная управляющая организация осуществляла управление многоквартирным домом.

Исходя из представленных ООО «Управляющая компания «Октябрьская» Единых платежных документов за октябрь 2021 (кв. 1 - 10), установлено, что за расчетный период с 01.10.2021 по 31.10.2021 ООО «Управляющая компания «Октябрьская» произвела собственникам помещений в многоквартирных домах № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске плату за содержание и ремонт жилого помещения.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что управляющая организация ООО «Управляющая компания «Октябрьская» с 01.10.2021 в полном объеме осуществляет функции по управлению многоквартирными домами № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске.

Вместе с тем, многоквартирные дома № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске на основании приказов Инспекции от 13.08.2021 № 6199/10 и от 10.08.2021 № 6190/10 исключены из реестра лицензий Новосибирской области из перечня домов, управление которыми осуществлял лицензиат ООО «Управляющая компания «Октябрьская» 31.08.2021.

Приказы Инспекции от 13.08.2021 № 6199/10 и от 10.08.2021 № 6190/10 до настоящего времени не отменены в судебном порядке, а значит считаются законными и требующими их исполнения.

Из чего следует, что у ООО «Управляющая компания «Октябрьская» с 01.09.2021 отсутствует законное право по управлению многоквартирными домами № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске.

Подпунктом «г» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 к числу лицензионных требований отнесено соблюдение требований, предусмотренных частью 7 статьи 162 и части 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что Исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 ЖК РФ. С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 200 ЖК РФ.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 4(1) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, нарушение лицензионного требования, предусмотренного подпунктом "г" пункта 3 настоящего Положения, в части непрекращения лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом в течение 3 дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, за исключением осуществления такой деятельности в соответствии с положениями части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, относится к грубым нарушениям лицензионных требований.

Сведения о многоквартирных домах № 194/3 и № 194/4 по ул. Бориса Богаткова в г. Новосибирске на основании приказов Инспекции от 13.08.2021 № 6199/10 и от 10.08.2021 № 6190/10 включены с 01.09.2021 в реестр лицензий Новосибирской области в перечень домов, управление которыми осуществляет лицензиат ООО «Городская Управляющая Компания НСК». Из чего следует, что деятельность по управлению указанными многоквартирными домами с 01.10.2021 ООО «Управляющая компания «Октябрьская» осуществляет не законно.

Таким образом, в действиях (бездействии) Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Октябрьская"

(наименование юридического лица, ФИО и должность должностного лица, ФИО индивидуального предпринимателя, ФИО гражданина)

усматривается состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч. 3 ст. 14.1.3 - Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с грубым нарушением лицензионных требований.

---