

ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ГЛАВНОЕ КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о назначении административного наказания
по делу об административном правонарушении № 444Ж/15-Ю

ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр»
Вх. № 11926
от 11.06.15 г. Хабаровск

«03» июня 2015 г.

Заместитель начальника управления государственного жилищного надзора Саласин Александр Петрович, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного по ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – Кодекса) в отношении юридического лица – Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр» (далее по тексту ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр»),

УСТАНОВИЛ:

На основании распоряжения от 02.03.2015г. № 585-р главным специалистом государственного жилищного надзора Новиковой И.В. произведен осмотр жилого дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Калинина д. 38. В ходе осмотра выявлены нарушения:

- в квартире № 9 в зале на потолке, наличие течи. Мокрые обои от потолка до пола, сырость на стенах и потолках; местные повреждения отделочного слоя потолка; на кухне на потолке влажные желтые пятна; на лестничной клетке между 2-м и 3-м этажом наличие течи, вода капает с потолка;
- на крыши следы увлажнения, наличие течи по стенам в местах примыкания с кровлей; у вентиляционной шахты в местах примыкания с кровлей нарушена герметичность, кровля имеет повреждения.

По результатам проведения проверки установлены факты нарушения пунктов 4.6.1.1, 4.10.2.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 сентября 2003г. № 170

Указанные нарушения отражены в акте проверки № 100 от 13.03.2015 г., зафиксированы фотосъемкой.

Усмотрев в действиях Общества состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса специалистом составлен протокол об административном правонарушении в отношении ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр»

На рассмотрение дела об административном правонарушении 03.06.2015 г. явился представитель по доверенности ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» Разлатая Г.М. Вину не признала.

Исследовав материалы дела, рассмотрев доводы, изложенные в письменных возражениях на протокол об административном правонарушении, должностное лицо приходит к выводу о наличии вины ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса, выразившиеся в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов по следующим основаниям.

Из представленных материалов дела следует, что ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» осуществляет управление многоквартирным домом по ул. Калинина д. 38 в г. Хабаровске на основании договора управления от 24.10.2008г. Управляющая компания приняла на себя обязательства по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, а собственники - вносить плату за содержание жилого помещения.

Общество, как управляющая организация, получающая от жителей дома денежные средства, является лицом, ответственным за содержание и обслуживание названного жилого дома, а значит, оно обязано исполнять требования вышеназванных Правил.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-

техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (статья 39 Кодекса).

Согласно частью 1 статьи 161 ЖК РФ закреплено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в данном случае- собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В договоре управления многоквартирными жилыми домами в числе прочих условий должны быть предусмотрены состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок изменения такого перечня (часть 3 статьи 162 ЖК РФ).

Таким образом субъектом указанного административного правонарушения является управляющая компания, поскольку согласно ст. 162 ЖК РФ ей переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

Согласно ст. 210 ГК РФ) бремя содержания имущества несет его собственник, что касается многоквартирных домов, лицо, на которое возложены функции по их содержанию и ремонту, определяется следующим образом. Если собственники приняли решение об управлении домом с помощью ТСЖ, ЖК или иного специализированного потребительского кооператива (пп. 2 п. 2 ст. 161 ЖК РФ), субъектами ответственности признаются данные лица (ТСЖ, ЖК, иной кооператив). Субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно ст. 162 ЖК РФ переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

В постановлении от 29.09.2010 № ВАС-6464/10 сформулирована следующая позиция: текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями, независимо от поминания о них в договоре и решения общего собрания собственников. Определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является предпринимательским риском управляющей компании. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Согласно подпункту «г» пункта 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее Правила № 290). Лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке. Установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 7 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, включают в том числе проверку кровли на отсутствие протечек. Согласно материалам дела, заявитель неоднократно обращался в управляющую компанию по поводу течи кровли.

Управляющая компания соблюдение требований пункта 6 Правил № 290 подпункта «а» пункта 7 Минимального перечня услуг и работ не обеспечила.

Как следует из части 2 статьи 36 Федерального закона от 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» (далее-Закон № 384) параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации. Указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом в силу части 1 настоящей статьи безопасность здания и сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

Кроме того, в силу подпункта 6 части 2 статьи 10 Закона № 384 в процессе эксплуатации здания или сооружения должны быть обеспечены безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях.

В силу пункта 4.6.1.1 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования. Предельный срок устранения протечек кровли составляет 1 сутки.

Техническое состояние жилого дома не соответствует требованию части 1 статьи 161 ЖК РФ, пункту 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

Пунктом 1.1. предусмотрено, что настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Пунктом 1 статьи 46 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», определено, что требования к эксплуатации подлежат обязательному исполнению в части, соответствующей целям защиты жизни, здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества.

Определением Верховного суда Российской Федерации от 03.10.2006 № КАС06-368 установлено, что Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170 **носят обязательный характер.**

В соответствии с Государственным стандартом РФ ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», введенным в действие 01.01.2001 г. под жилищно-коммунальными услугами понимается действия или деятельность исполнителя по поддержанию и восстановлению **надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды.**

Обязанность управляющей организации содержать общее имущество многоквартирного дома в надлежащем состоянии, обеспечивающем в частности безопасность для жизни и здоровья граждан и соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и иных лиц, предусмотрена статьями 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 10, 11, 16, 17 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 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».

Материалами дела установлено, что управляющая компания, ответственная за содержание многоквартирного дома обязана принять все необходимые меры для соблюдения требований законодательства, поскольку осуществляет административно – хозяйственные и организационно – распорядительные функции и имеет возможность для соблюдения отдельных требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, являющихся общеобязательными к исполнению, однако своевременно не приняла меры по их соблюдению.

В соответствии с ч.2 ст. 161 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. При управлении многоквартирным домом управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в этом доме.

Таким образом граждане являются собственниками помещений многоквартирном доме, потребителями услуг, оказываемых управляющей организацией по возмездному договору управления многоквартирным домом, в связи с чем на данные правоотношения распространяются положения Закона РФ от 07.02.1992г. № 23001-1 «О защите прав потребителей», который согласно его преамбуле регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, продавцами при продаже товаров (выполнение работ, оказание услуг).

Пунктом 5 статьи 4 указанного Закона установлено, что если законами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к товару (работе, услуге), продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий этим требованиям.

Поскольку в особенной части КоАП РФ административные правонарушения, касающиеся прав потребителей, не выделены в отдельную главу, необходимо принимать во внимание цель законодательства о защите прав потребителей и его направленность на защиту и обеспечение прав граждан на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни и здоровья, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах).

Законодательство о защите прав потребителей применяется при регулировании отношений, возникающих между сторонами договора управления многоквартирными домами, в связи с чем, срок давности за совершение административного правонарушения, выразившегося в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, составляет один год.

При таких обстоятельствах в рассматриваемом деле должен применяться срок давности привлечения к административной ответственности, установленный ст. 4.5 КоАП РФ за нарушение законодательства РФ о защите прав потребителей и равный одному году со дня совершения правонарушения.

Согласно акту осмотра правонарушение выявлено 13.03.2015г., следовательно, постановление по делу может быть вынесено в пределах установленного статьей 4.5 КоАП РФ срока давности. Соответственно, срок давности привлечения к административной ответственности по статье 7.22 КоАП РФ составляет один год.

Таким образом, ООО «УК по ЖКХ «Сервис-Центр», заключив соответствующий договор на оказание услуг по содержанию и обслуживанию указанного многоквартирного дома, взяла на себя обязательства незамедлительно приступить к принятию необходимых мер, выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию многоквартирного дома и принимать все зависящие меры для соблюдения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170.

Вина ООО «УК по ЖКХ «Сервис-Центр» подтверждается актом от 13.03.2015г., протоколом об административном правонарушении от 15.05.2015г.

Действия ООО «УК по ЖКХ «Сервис-Центр» правильно квалифицированы по ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодным для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением.

Обстоятельства, смягчающие и отягчающие административную ответственность при рассмотрении дела не установлены.

При назначении наказания считаю возможным назначить административное наказание в пределах нижней границы санкции, предусмотренной ст.7.22. КоАП РФ.

Руководствуясь статьями 2.1, 2.10, 4.1. -4.3, 7.22, 23.55, 29.9, 29.10. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр» ИНН 272 115 1803 ОГРН 107 272 191 9018 дата регистрации 07.08.2007г., юридический адрес: по адресу: 680000 г. Хабаровск, ул. Муравьева Амурского 50 тел. 42-06-21, 30-20-51, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить административное наказание в виде штрафа в размере 40 000 (сорока тысяч) рублей.

Сумма штрафа подлежит уплате лицом, привлеченным к административной ответственности не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу через отделение Сбербанка РФ или перечислением через иную кредитную организацию по следующим реквизитам: **Получатель: УФК по Хабаровскому краю (главное контрольное управление Правительства Хабаровского края ЛС 04 222 200 830) ИНН 272 119 69 00 КПП 272 201 001 расч.счет 401 018 103 000 000 10001 Банк Отделение Хабаровска г. Хабаровск БИК 040813001 ОКТМО 08 701 000 код платежа 873 116 900 400 400 00 140.**

Кроме того, в разделе "назначение платежа" необходимо указывать полное назначение платежа (штраф по постановлению от _____ по делу №_____. Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный Кодексом РФ об административных правонарушениях, в соответствии с ч. 1 ст. 20.25. влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток

2. Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления в районный суд по месту рассмотрения дела.

3. Постановление вступило в законную силу « _____ » _____ 201__ г.

**Заместитель начальника управления
государственного жилищного надзора
главного контрольного управления
Правительства Хабаровского края**

А.П. Саласин

Копия постановления вручена:

1. нарушителю /представителю/ « _____ » _____ 201__ г.

Отметка о высылке постановления:

нарушителю _____
(дата, номер квитанции)

На основании Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях постановление может быть предъявлено к исполнению не позднее двух лет со дня вступления его в законную силу или окончания срока, установленного при отсрочке или рассрочке его исполнения, либо со дня восстановления пропущенного срока для его предъявления к исполнению.