

ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ  
ГЛАВНОЕ КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА

680021, г. Хабаровск, Амурский бульвар, д. 43, тел. 40-23-23  
E-mail: klp@adm.khv.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

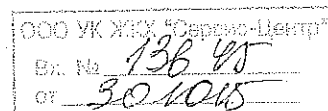
о назначении административного наказания № 973ж/15-Ю

09 сентября 2015 года

г. Хабаровск

И.о. заместителя начальника управления государственного жилищного надзора главного контрольного управления Правительства Хабаровского края Ненашев Алексей Юрьевич, рассмотрев протокол № 154 от 21.08.2015 г. и материалы дела об административном правонарушении в отношении юридического лица - общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр» (далее – ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр»), по ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ)

УСТАНОВИЛ:



Правонарушение состоит в несоблюдении юридическим лицом - ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» требований п.п. 4.6.1, 4.6.2, 4.10.2.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170», ответственность за которое установлена ст. 7.22 КоАП РФ, выразившееся в следующем:

В адрес главного контрольного управления Правительства Хабаровского края поступило обращение гражданина, проживающего в МКД № 16 по ул. Шабалина в г. Хабаровске.

На основании распоряжения заместителя начальника главного контрольного управления – начальника управления государственного жилищного надзора А.Ф. Ворыпаева № 1049-р от 23.03.2015 г. проведена внеплановая выездная проверка в отношении юридического лица - ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр».

На основании договора управления б/н от 18.02.2013 г. управление многоквартирным домом № 16 по ул. Шабалина в г. Хабаровске, осуществляет ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр».

По результатам осмотра дома № 16 по ул. Шабалина в г. Хабаровске, выявлены следующие нарушения (повреждения): 1. В жилом доме № 11 по пер. Гражданский в г. Хабаровске обнаружены факты нарушения содержания общедомового имущества, а именно: 1. На кухне под окном наблюдается отслоение обоев, освещение отсутствует, розетки в комнате и на кухне не работают; 2. В подъезде на стене, имеются желтые следы протечек, черные пятна площадью 1 кв.м, отслоение побелочного слоя; 3. Кровля дома мягкая находится в неудовлетворительном состоянии, наблюдается застой воды на всем покрытии, многочисленные вздутия, в отдельных местах разрывы; 4. Водоприемная воронка забита сухой растительностью.

Данные факты указывают на нарушения п.п. 4.6.1, 4.6.2, 4.10.2.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170» и признаки административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений).

Указанные нарушения (повреждения) зафиксированы в акте проверки от 30.03.2015 г. а также фотосъемкой.

При проведении проверки присутствовал представитель ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» инспектор домоуправ Земцова Н.В.

Протокол № 154 от 21.08.2015 г. об административном правонарушении в отношении юридического лица - ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» составлен главным специалистом отдела

административного делопроизводства и судебной практики государственного жилищного надзора главного контрольного управления Правительства Хабаровского края Е.С. Дементьевым, с участием защитника (представителя) ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» – Разлатая Г.М. по доверенности 14 от 01.04.2015 г.

Согласно ч. 1 ст. 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 (ст. 39 ЖК РФ).

Частью 1 ст. 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 ч. 2 ст. 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 (ч. 3 ст. 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 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 03.04.2013 № 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.

Техническое состояние жилого дома не соответствует требованию ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, пункту 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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 ст. 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 № 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 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 ЖК РФ, пунктами 10, 11, 16, 17 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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».

Юридическое лицо - ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении извещено надлежащим образом.

На рассмотрение дела об административном правонарушении назначенном на 09.09.2015 г. явился защитник (представитель) юридического лица ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» Разлатая Г.М., представила акт выполненных работ о точечном ремонте кровли, устранения течи с кровли, подписанные жильцом кв. № 38 данного дома.

Материалами дела установлено, что управляющая компания, заключив соответствующий договор по управлению многоквартирным домом (оказанию 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, а также принимать все зависящие меры для соблюдения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, поскольку осуществляет административно – хозяйственными и организационно – распорядительными функциями ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» имеет возможность для соблюдения отдельных требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, являющихся общеобязательными к исполнению. Всех необходимых для этого мер своевременно не принято.

Вместе с тем в рассматриваемом случае 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 07.02.1992 № 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).

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 пользующимися 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.

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, 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).

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 проверки, правонарушение выявлено 30.03.2015 г., следовательно, постановление по делу может быть вынесено в пределах установленного статьей 4.5 КоАП РФ.

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.

Административная ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ.

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

Согласно ч. 1 ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое названным кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

В соответствии с ч. 3 ст. 2.1 КоАП РФ назначение административного наказания юридическому лицу не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение виновное физическое лицо.

Факт нарушения юридическим лицом - ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений установлен и материалами дела подтвержден, вина в совершении административного правонарушения доказана.

Таким образом, ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» не соблюдены требования п.п. 4.6.1, 4.6.2, 4.10.2.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170», т.е. совершено административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ – 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 непригодными 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.

Таким образом, рассмотрев материалы дела № 973ж/15-Ю, установлено, что юридическое лицо - ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» ненадлежащим образом исполнило свои служебные обязанности, нарушив требования п.п. 4.6.1, 4.6.2, 4.10.2.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003

№ 170», тем самым совершил административное правонарушение, предусмотренное ст. 7.22 КоАП РФ – нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Учитывая вышеизложенное, а также характер совершенного административного правонарушения, имущественное и финансовое положение, отсутствие обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность, руководствуясь ст.ст. 2.1, 2.4, 2.10, 3.5, 4.1-4.3, 23.55, 29.9, 29.10, 29.11 и в соответствии со ст. 7.22 КоАП РФ,

### ПОСТАНОВИЛ:

**признать юридическое лицо - ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр»** (юридический адрес): 680000, г. Хабаровск, ул. Муравьева Амурского, д. 50; ИНН – 2721151803; ОГРН – 1072721019018; КПП – 272101001) **виновным** в совершении административного правонарушения (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений), ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 40 000,00 (сорок тысяч) рублей.

Настоящее Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в Арбитражный суд Хабаровского края либо в вышестоящему должностному лицу.

Жалоба на Постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение 10 суток со дня вручения или получения копии Постановления.

По истечении этого срока не обжалованное и не опротестованное Постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу и обращается к исполнению.

Административный штраф должен быть уплачен не позднее шестидесяти дней со дня вступления Постановления о наложении административного штрафа в законную силу (либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных ст. 31.5 КоАП РФ).

Сумму административного штрафа в размере 40 000,00 (сорок тысяч) рублей перечислить по следующим реквизитам:

**Получатель: УФК по Хабаровскому краю (главное контрольное управление Правительства Хабаровского края ЛС 04222200830) ИНН – 2721196900; КПП – 272201001; расч. счет 401 018 103 000 000 10001 Банк Отделение Хабаровска г. Хабаровск БИК 040813001; ОКТМО 08701000 код платежа 873 116 900 400 400 00 140.**

Назначение платежа: «Денежные взыскания (штрафы) за нарушения жилищного законодательства РФ согласно Постановлению № 973ж/15-Ю от 11.09.2015 г.».

При неуплате административного штрафа в срок, сумма штрафа на основании ст. 32.2 КоАП РФ, будет взыскана в принудительном порядке. Кроме того, неуплата административного штрафа в установленный срок, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, либо административный арест до 15 суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов в соответствии со ст. 20.25 КоАП РФ.

И.о. заместителя начальника управления  
государственного жилищного надзора  
главного контрольного управления  
Правительства Хабаровского края

А.Ю. Ненашев

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.

