

ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ  
ГЛАВНОЕ КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ  
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ № 521ж/14-Ю

«17» сентября 2014 г.

ООО УК ЖКХ "Сервис-Центр"  
Вх. № 3015  
от 02.10.14

г. Хабаровск

И.о. заместителя начальника главного контрольного управления Правительства Хабаровского края – начальника управления государственного жилищного надзора Саласин Александр Петрович, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного по статье 7.22. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении юридического лица – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр» (далее ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр»)

**УСТАНОВИЛ:**

29.08.2014 г. заместителем начальника отдела контроля за соблюдением законодательства в сфере организации управления многоквартирными домами управления государственного жилищного надзора главного контрольного управления Правительства Хабаровского края Панасенко В.С. составлен протокол об административном правонарушении в отношении ООО «УК по ЖКХ Сервис-Центр», ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, по факту нарушения правил содержания общедомового имущества многоквартирного дома № 35 «а» по ул. Ленинградская в г. Хабаровске, а именно:

- не обеспечена надлежащая гидроизоляция подвальных помещений, фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжение со смежными конструкциями, поврежденные поверхности цоколя не оштукатурены;
- у - при признаках неравномерных осадок фундамента не выполнен осмотр здания, не установлены маяки на трещины, не приняты меры по выявлению причин деформации и их устранению;
- п - пол подвального помещения местами сильно увлажнен, вводы инженерных коммуникаций через стены подвалов не герметизированы, не устроены канализационные лотки для отвода воды в канализацию или приямок;
- у - при осмотре чердачного помещения выявлено. Что на западной и южной стенах дома имеются расслоения и сквозные трещины в кирпичной кладке, с шириной раскрытия до 5 см, маяки на трещинах не установлены (ранее наклеенные маяки разорваны, скатаны, не содержат даты их установления), при осмотре фасада, дома снаружи выявлены следы трещин в верхней части западной стены дома, не производятся работы по восстановлению и усилению деформированного здания;
- у - выявлена деформация и разрушение (трещины) перегородки подвального помещения, разрушения цоколя дома;
- не выполнены планировочные работы по восстановлению необходимых уклонов для стока атмосферных осадков (если замачивание грунта под зданием произошло вследствие нарушения стока атмосферных осадков и скопления воды вблизи здания) и других гидроизоляционных мероприятий, препятствующих попаданию ливневых вод в подвальное помещение и под фундаменты;
- п - кабели-временки, питающие жилой дом, проброшены по воздуху над трубой газопровода и закреплены на вентиляционном шкафу, расположенному на наружной стене дома, уходят в подвальное помещение.

Выявленные факты свидетельствуют о нарушениях требований ч.1. ст.161 Жилищного кодекса РФ, пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и пунктов 2.6.2, 4.2.3.4, 4.1.3, 4.1.11, 4.2.1.1, 4.2.1.3, 6.2.14, 4.1.1., 4.10.2.5, 6.2.13, 2.6.6, 3.4.1, 4.1.13 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170.

Результаты обследования отражены в акте проверки от 18.08.2014 г. № 215, зафиксированы фотосъемкой.

На рассмотрение дела об административном правонарушении, назначенное на 17.09.2014 г. явился представитель по доверенности Разлатая Г.М.. Вину не признала. О процессуальных нарушениях не заявляла.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя, заместитель начальника управления приходит к выводу о наличии вины ООО «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр» в совершении административного правонарушения предусмотренного ст.7.22. КоАП РФ по следующим основаниям.

ООО «УК по ЖКХ «Сервис-центр» на основании договора № Д-35А от 28.08.2008г. является управляющей компанией дома по ул. Ленинградской 35а, что подтверждается соответствующим Договором.

В соответствии со ст. 161 ч.1 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 со ст. 14 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312 утверждено "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", включающее в себя правила и нормы технического обслуживания, ремонта и реконструкции зданий и объектов, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности.

Пунктом 3.1. указанного Положения определено, что техническое обслуживание зданий включает в себя работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке, подготовке к сезонной эксплуатации здания или объекта в целом и его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории.

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.**

Необходимость обязательности применения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, при управлении жилым домом, также согласуется с правовой позицией, приведённой в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 № 6464/10.

В соответствии со ст. 8 Жилищного кодекса Российской Федерации к **жилищным отношениям**, связанным с **ремонтom**, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, предоставлением коммунальных услуг, внесением платы за коммунальные услуги, **применяется соответствующее законодательство** с учетом требований, установленных настоящим Кодексом.

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.

Согласно п.п. 2,39, 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Вина ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» подтверждается: актом проверки от 18.08.2014г., протоколом об административном правонарушении от 29.08.2014г.

Указанные доказательства должностное лицо считает относимыми, допустимыми, достоверными, а вместе достаточными для установления вины ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» в совершении административного правонарушения, поскольку управляющая компания имела возможность для соблюдения отдельных требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, являющихся общеобязательными к исполнению, однако не приняла все зависящие меры по их соблюдению.

Статьей 7.22. Кодекса РФ об административных правонарушениях предусматривается административная ответственность должностных и юридических лиц за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

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 – Общества 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. М.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 в ГРКЦ ГУ Банка России по Хабаровскому кр. 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 арбитражный суд по месту рассмотрения дела.

3. Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

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

  
А.П. Саласин

Копия постановления вручена:

1. нарушителю /представителю/ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.  
(подпись)

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.