

ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ  
ГЛАВНОЕ КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ  
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ № 643ж/14-Ю

ООО УК ЖКХ «Сервис-Центр»  
Вх. № 3548  
от 27.11.14

г. Хабаровск

«07» ноября 2014 г.

Заместитель начальника главного контрольного управления Правительства Хабаровского края – начальник управления государственного жилищного надзора Воряшаев Александр Федорович, с участием защитника по доверенности Разлатой Г.М., рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного по статье 7.22. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении юридического лица – Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по жилищно-коммунальному хозяйству «Сервис-Центр» (далее ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр»)

**УСТАНОВИЛ:**

27.10.2014 г. инспектором отдела контроля за соблюдением законодательства в сфере организации управления многоквартирными домами управления государственного жилищного надзора главного контрольного управления Правительства Хабаровского края Казаковой А.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 № 153 по ул. Волочаевской в г. Хабаровске.

В ходе проверки установлено, что в жилом доме по указанному адресу имеются нарушения: - ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» были проведены работы по устранению нарушения: частично заменен канализационный стояк, а также произведена замена розливов. Для устранения течи и дальнейшей замены канализационного стояка необходимо проведение работ в квартире 192 вышеуказанного дома. Однако собственник кв.192 отказывает управляющей компании в доступе в квартиру для производства ремонтных работ, несмотря на неоднократные требования управляющей компании. В настоящее время управляющая компания готовит документы для обращения в суд с требованиями о понуждении в предоставлении доступа в кв. 192 для производства ремонтных работ. В настоящее время не устранена течь канализационной трубы в подвальном помещении и произведена замена канализационных труб.

Выявленные факты свидетельствуют о нарушениях требований ч.1. ст.161 Жилищного кодекса РФ, пункта 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и пунктов 4.1 Правил норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170.

Результаты обследования отражены в протоколе осмотра от 17.09.2014 г., зафиксированной фотосъемкой. В результате чего был составлен протокол об административном правонарушении.

На рассмотрение дела об административном правонарушении, назначенное на 07.11.2014 г. явился представитель по доверенности Разлатая Г.М. Вину не признала.

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.

Согласно материалам дела, заявитель ранее обращался в управляющую компанию письменным заявлением (вх. № 351) по поводу устранения течи канализационной трубы в подвальном помещении и замене канализационных труб. Данное нарушение носит для себя характер нарушения, поскольку обращения в управляющую компанию поступали с 2013г. В своих заявлениях управляющая компания ссылается на то, что подрядной организацией «Дальмонтажсервис» были проведены работы в квартире № 192 и нанесен материальный ущерб (повреждение стены и плиток в ванной комнате, пола). Однако течь устранена не была.

В настоящее время житель готова предоставить доступ в случае если восстановлен нанесенных повреждений в ходе ремонтных работ будет произведён за счет управляющей компании.

Управляющая компания готовит документы в суд о предоставлении доступа в кв. 192 для проведения ремонтных работ.

ООО «УК по ЖКХ «Сервис-центр» на основании договора № Вол-153 от 17.12.2008г. является управляющей компанией дома по ул. Волочаевской 153, 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 с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Жилищного кодекса)

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 ремонтом, 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.

Частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, 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 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 надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Вина ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» подтверждается: протоколом осмотра от 17.09.2014г., протоколом об административном правонарушении от 27.10.2014г.

Действия ООО «УК 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.

Вопрос о наличии вины юридического лица в совершении административного правонарушения исследован административным органом в ходе производства по делу об административном правонарушении, что отражено в протоколе о привлечении к административной ответственности ООО "УК ЖКХ «Сервис-Центр" как лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома и установку приборов учета энергетических ресурсов, обязано принять все необходимые меры для соблюдения требований законодательства.

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 осуществляет административно – хозяйственные и организационно – распорядительные функции по руководству текущей деятельностью и имеет 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, за нарушение которых установлена административная ответственность.

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. 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.

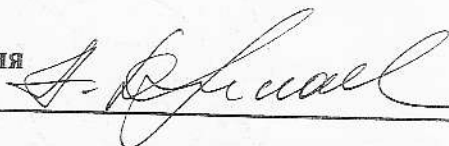
Кроме того, в разделе "назначение платежа" необходимо указывать полное назначение платежа (штраф по постановлению от \_\_\_\_\_ по делу № \_\_\_\_\_).

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.

Заместитель начальника главного контрольного управления Правительства Хабаровского края – начальник управления государственного жилищного надзора



А.Ф. Ворыпаев

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.