

ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ГЛАВНОЕ КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ № 343ж/15-Ю

ООО УК ЖКХ «Сервис-Центр»
Вх. № 11831
от 05.05.15

«29» мая 2015 г.

г. Хабаровск

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

На основании распоряжения № 1512-р от 13.04.2015г. консультантом государственного жилищного надзора Моисейкиной Т.Г. произведен осмотр жилого дома по адресу: г. Хабаровск, ул. Синельникова 3. В ходе осмотра выявлены следующие нарушения:

- жилое помещение (квартира) № 42 расположена на 4 этаже 4-х этажного дома, на момент осмотра жилого помещения установлено, что в комнатах и в кухне на стенах и потолках имеются сухие от протечек с кровли в виде разводов желтого цвета;

- в чердачном помещении установлено, что на слуховом окне 3 подъезда отсутствует решетка, вытяжные каналы канализации выведены за пределы кровли, чердачное помещение захламлено, после проведения ремонтных работ, в одном месте обнаружено отверстие в покрытии, вентиляционные каналы над квартирой разрушены и находятся в уровне чердака, чердачное помещение не имеет запирающего устройства.

По результатам проведения проверки установлены факты нарушения пункта 3.3.4, 4.6.1.1, 4.6.1.25 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 повреждения отражены в акте проверки № 344 от 17.04.2015 г.

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

На рассмотрение дела об административном правонарушении 29.05.2015 г. явился представитель по доверенности Разлатая Г.М. Вину не признала. Представила акты выполненных работ, фотографии. Просила ограничиться устным замечанием в виду устранения нарушений.

Исследовав материалы дела, должностное лицо приходит к выводу о наличии вины ООО «УК по ЖКХ «Сервис-Центр» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22. КоАП РФ, 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. Синельникова д. 3 в г. Хабаровске на основании договора управления от 08.11.2008г. Управляющая компания приняла на себя обязательства по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, а собственники - вносить плату за содержание жилого помещения.

Следовательно, именно 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 указанному договору ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» приняло на себя обязательство по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту мест общего пользования и общего имущества в многоквартирном доме.

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).

Материалами дела установлено, что многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Хабаровск, ул. Синельникова д. 3 находится в управлении и на обслуживании в ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр».

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.

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 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 2006года № 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.

Наличие указанных нарушений на момент проверки 17.04.2015г., свидетельствует о том, что управляющей компанией не были приняты все необходимые меры своевременно, зависящие от юридического лица меры для соблюдения требований действующего законодательства. В связи с чем в действиях ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» имеется состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса.

В силу ч.2 ст. 2.1 Кодекса юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

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.

Довод о том, что управляющей компанией приняты все возможные меры по устранению выявленных нарушений, в частности акту от 26.05.2015г. выполненных работ не свидетельствует об отсутствии вины Общества в их совершении.

Устранение нарушений произведено обществом после выявления нарушений специалистом жилищного надзора.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2005г. № 5 гласит, что добровольное устранение последствий правонарушения, возмещение причиненного ущерба не является обстоятельствами, характеризующими малозначительность правонарушения.

В связи с этим управляющей компанией не приняты своевременно все необходимые меры, зависящие от юридического лица для соблюдения требований действующего законодательства, приняты после выявления нарушения.

Таким образом принято во внимание выполнение работ по устранению выявленных в ходе проверки нарушений, что признано обстоятельством, смягчающим административную ответственность. Административное наказание с учетом положений ст. 4.2 Кодекса применяется по минимальной санкции, предусмотренной ст. 7.22 Кодекса.

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 2006года № 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».

ООО «УК по ЖКХ «Сервис-Центр», как 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.

Таким образом, ООО «УК по ЖКХ «Сервис-Центр», заключив соответствующий договор на 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 и принимать все зависящие меры для соблюдения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170.

Однако всех необходимых для этого мер своевременно не принято.

Вина ООО «УК по ЖКХ «Сервис-Центр» подтверждается актом от 17.04.2015г., 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 нежилое, 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.

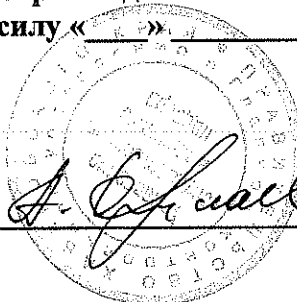
Кроме того, в разделе "назначение платежа" необходимо указывать полное назначение платежа (штраф по постановлению от _____ по делу № _____).

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 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. Ворышаев

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.