

ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ
ГЛАВНОЕ КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ № 406ж/15-Ю

«08» июля 2015 г.

г. Хабаровск

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

УСТАНОВИЛ:

На основании определения о возбуждении дела об административном правонарушении и проведении административного расследования от 26.05.2015г. главным специалистом управления государственного жилищного надзора Троценко Г.В. проведено административное расследование, в рамках которого исследовано состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Хабаровск, ул. Панькова д. 21

27.05.2015г. в ходе вышеуказанных мероприятий выявлены следующие нарушения:

- жилое помещение (квартира) № 20, расположенная на 3-м этаже 4-х этажного дома в ванной комнате на стояке горячей воды – свище, следы коррозии. На стояке холодной воды повреждения окрасочного слоя, местами ржавчина, т.е. следы потечков на стояках ХВС, ГВС.

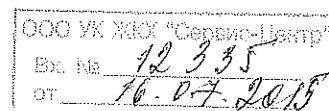
Указанные факты свидетельствуют о нарушении пункта 5.8.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 сентября 2003г. № 170. Результаты обследования отражены в протоколе осмотра от 27.05.2015 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 08.07.2015 г. явился представитель по доверенности Разлатая Г.М. Вину не признала. По делу пояснила, что житель кв. 23 по вышеуказанному адресу не предоставляет сотрудникам ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» доступ в жилое помещение для проведения ремонтных работ по замене стояков горячей и холодной воды через перекрытие с квартирой № 20. В настоящее время управляющая компания подала иск в суд о предоставлении допуска в квартиру для проведения ремонтных работ.

Исследовав материалы дела, 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.

Статьей 7.22 Кодекса 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.



Из представленных материалов дела следует, что ООО «УК ЖКХ «Сервис-Центр» осуществляет управление многоквартирным домом по ул. Панькова д. 21 в г. Хабаровске на основании договора управления от 24.10.2008 г. Управляющая компания приняла на себя обязательства по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, а собственники - вносить плату за содержание жилого помещения.

Следовательно, Общество как управляющая организация, получающая от жителей дома денежные средства, является лицом, ответственным за содержание и обслуживание названного жилого дома, а значит, обязана 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 ЖК РФ).

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.

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, что подтверждается материалами дела.

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденного постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170) п.1.1 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 г. № 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 ЖК РФ, пунктами 10,11, 16,17 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 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, 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 сентября 2003 года № 170, поскольку осуществляет административно – хозяйственными и организационно – распорядительными функциями и 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 приняты.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по желанию 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.

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.

Наличие указанных нарушений на момент проверки 27.05.2015 г., 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.

Обстоятельства, смягчающие и отягчающие административную ответственность при рассмотрении дела не установлены. При назначении наказания следует возможным назначить административное наказание в пределах нижней границы санкции, предусмотренной ст.7.22 Кодекса.

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:

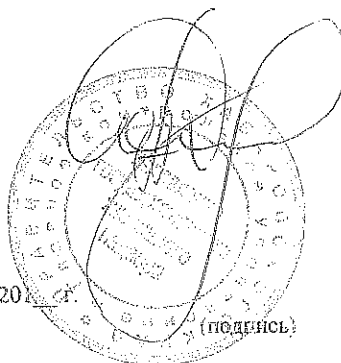
Получатель: УФК по Хабаровскому краю (главное контрольное управление Правительства Хабаровского края ЛС 04 222 200 830) ИНН 272 119 69 00 КПП 272 201 001 расч.счет 401 018 103 000 000 10001 Банк Отделение Хабаровска г. Хабаровск БИК 040813001 ОКТМО 08 701 000 код платежа 877 116 900 400 000 00 140.

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 со ст. 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 вступает 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 выполнении постановления
нарушителю _____
(дата, место, подписи)

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.