



Ю. С. С. С.
470

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

ул. Алеутская, 45-а, г. Владивосток, 690091, телефон/факс: (4232) 243-26-40, 240-00-57, e-mail: gjj_pk@primorsky.ru
ОКПО 91796269, ИНН 2540171519, КПП 254001001, ОГРН 1112540003982

51-04-11/191

(регистрационный номер дела)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ

25 мая 2015 года

г. Владивосток

Заместитель руководителя инспекции – начальник Владивостокского территориального отдела государственной жилищной инспекции Приморского края - Т.А. Семенова, рассмотрев протокол об административном правонарушении №51-04-12/101 от 02.04.2015 и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания 71-го микрорайона» (далее – Общество), совершенным по адресу: г. Владивосток, ул. Громова, д. 10,

ПРИ УЧАСТИИ ЛИЦ:

Законный представитель (защитник) Общества, извещенный надлежащим образом, ко времени и месту рассмотрения дела об административном правонарушении не прибыл.

УСТАНОВИЛ:

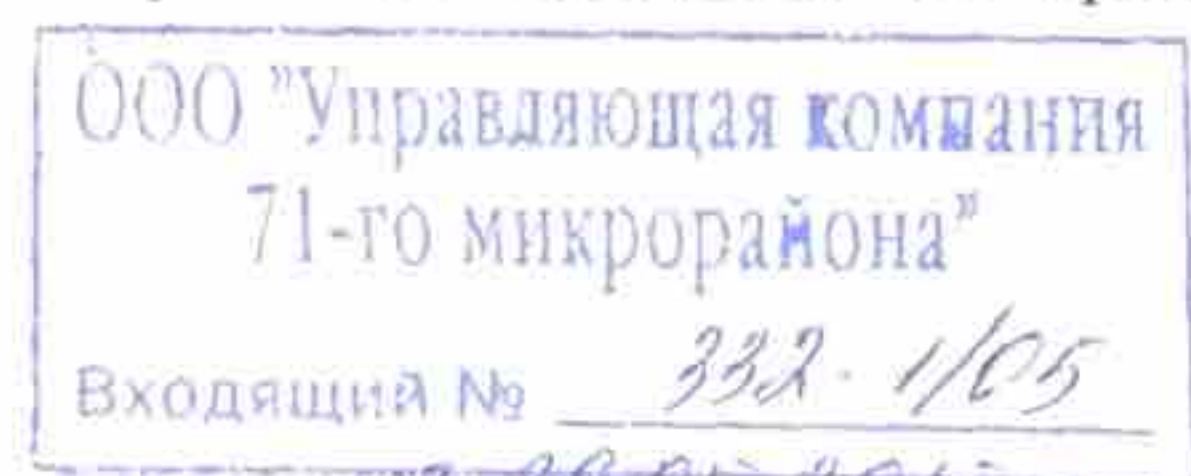
На основании приказа заместителя руководителя инспекции – начальника Владивостокского территориального отдела государственной жилищной инспекции Приморского края от 31.03.2015 № 51-09-850 ведущим специалистом - экспертом Владивостокского территориального отдела государственной жилищной инспекции Приморского края в связи с обращением собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме № 10 по улице Громова в городе Владивостоке (вх. №51гр-644) в период с 01 апреля 2015 года по 02 апреля 2015 года в отношении Общества проведена проверка соблюдения обязательных требований к использованию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Общество осуществляет функции управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений по договору управления многоквартирным домом от 10.11.2009.

В соответствии с договором управления многоквартирным домом Общество приняло на себя обязательства за вознаграждение оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме.

Результаты проверки отражены и зафиксированы в акте проверки от 02.04.2015 № 51-04-13/360, в том числе путем фотофиксации фактов нарушений, в соответствии с которыми выявлены следующие нарушения обязательных требований:

- в подвальном помещении многоквартирного дома № 10 по улице Громова выявлено замачивание грунта по всей площади подвального помещения и наличие мелкого бытового мусора;
- продухи в подвальном помещении заложены кирпичной кладкой, на продухах отсутствуют надлежащие сетки с ячейкой 0,5 мм;



- на стенах подвального помещения выявлено наличие пыли и паутины;
- проводка (освещения) в подвальном помещении не закреплена надлежащим образом, провода не прокардированы и не заведены в кабельканалы;
- в месте общего пользования многоквартирного дома № 10 и по улице Громова на стенах наличие загрязнений в виде надписей, а также на лестничной клетке в районе 2 и 3 этажей выявлено разрушение штукатурного слоя площадью около 0,5 кв. м;
- на напольном плиточном покрытии, на первом этаже места общего пользования выявлено частичное отсутствие плиток;
- в местах общего пользования на лестничных площадках многоквартирного дома выявлено частичное отсутствие освещения;
- на придомовой территории выявлено наличие проседания грунта на клумбе (район входа в подъезд рядом с канализационным колодцем).

По результатам проверки в отношении Общества возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22. КоАП РФ, в связи с нарушением требований пунктов 3.2.2., 3.2.6., 3.4.1., 3.4.2, 3.4.3., 3.4.7., 4.1.1., 4.1.4., 4.1.15 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), пп. «в», пп. «г» и пп. «ж» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 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» (далее - Правила № 491), ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ 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.

Частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) 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

таким доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно пункту Правил № 491, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Пунктом 10 Правил № 491 установлено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с пунктом 11 Правил № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя помимо прочего: осмотр общего имущества; обеспечение готовности внутридомовых систем и оборудования, входящих в состав общего имущества к предоставлению коммунальных услуг; поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях; уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; текущий и капитальный ремонт общего имущества.

В соответствии с пунктом 42 Правил № 491, управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Правила № 170 определяют требования и порядок обслуживания, содержания 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, обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

В соответствии с пунктом 1.8 Правил № 170 техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя управление жилищным фондом: организацию эксплуатации, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками, все виды работы с нанимателями и арендаторами; техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий: техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации,

текущий ремонт, капитальный ремонт; санитарное содержание: уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.

Согласно пункту 3.2.2. Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках; требуемое санитарное состояние лестничных клеток; нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Согласно пункту 3.2.6. Правил № 170 освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по установленным нормам.

Согласно пункту 3.4.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья.

Согласно пункту 3.4.2 Правил № 170 подвалы и технические подполья должны иметь температурно-влажностный режим согласно установленным требованиям.

Согласно пункту 3.4.3 Правил № 170 подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена. Продухи в цоколях зданий должны быть открыты. Проветривание подполья следует проводить в сухие и неморозные дни.

Согласно пункту 3.4.7 Правил № 170 на все проемы, каналы и отверстия технического подполья должны быть установлены сетки (размер ячейки - 0,5 см), защищающие здания от проникновения грызунов.

Согласно пункту 4.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий; исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий; устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий.

Согласно пункту 4.1.4 Правил № 170 площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола техподполья или подвала; располагаются продухи на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2-х продухов на каждой секции дома); желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками.

С целью предохранения конструкций от появления конденсата и плесени, а также устранения затхлого запаха необходимо организовывать регулярно сквозное проветривание, открыв все продухи, люки, двери в сухие и не морозные дни.

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 не допускается подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования, захламлять и загрязнять подвальные помещения.

Статья 7.22. КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Факты нарушений обязательных требований по использованию и содержанию общего имущества многоквартирном доме № 10 по улице Громова в городе Владивостоке подтверждены материалами дела и свидетельствуют о том, что Обществом не были приняты все зависящие от него меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Невозможность соблюдения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений в силу чрезвычайных событий и обстоятельств, которые Общество не могло предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась, в материалах дела не имеется.

В связи с нарушением Обществом обязательных требований к использованию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме № 10 по Громова в городе Владивостоке, в значительной степени созданы неблагоприятные условия для проживания граждан в данном многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 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, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Обстоятельств смягчающих и отягчающих административную ответственность не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 29.9. КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания 71-го микрорайона» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22. КоАП РФ и подвергнуть административному наказанию в виде административного штрафа в размере - 40 000 (сорок тысяч) рублей.

Заместитель руководителя инспекции-
начальник Владивостокского
территориального отдела
М.П.



Т.А. Семенова

В соответствии со статьей 30.1. КоАП РФ, настоящее постановление может быть обжаловано лицами, указанными в статьях 25.1 - 25.5 КоАП РФ, в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу, либо в районный суд по месту рассмотрения дела (постановление по делу об административном правонарушении, совершенном юридическим лицом или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, обжалуется в арбитражный суд Приморского края в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством).

Жалоба на постановление о назначении административного наказания может быть подана в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

По истечении этого срока не обжалованное и неопротестованное постановление о назначении административного наказания вступает в законную силу и обращается к исполнению.

Административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о назначении административного наказания в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки.

Сумма административного штрафа вносится или перечисляется лицом, привлеченным к административной ответственности, по следующим реквизитам:

ИНН 2540171519 БИК 040507001
КПП 254001001 ОКТМО 05701000

Получатель: УФК по Приморскому краю (Государственная жилищная инспекция Приморского края л/с 04202029890)

Банк получателя: Дальневосточное ГУ Банка России

Номер счета: 40101810900000010002

КБК (код бюджетной классификации): 795 1 16 90040 04 0000 140

Копию оплаченной квитанции необходимо представить в Государственную жилищную инспекцию Приморского края, либо направить по факсу: (423) 241-27-64.

В квитанции необходимо указать номер административного дела.

При неуплате административного штрафа в срок сумма штрафа на основании статьи 32.2. КоАП РФ будет взыскана в принудительном порядке.

В соответствии со статьей 20.25. КоАП РФ, неуплата административного штрафа влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов.

Сведения о лице, привлекаемом к административной ответственности:

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания 71-го микрорайона»
Юридический адрес:	690109, Приморский край, г. Владивосток, ул. Ватутина, д. 4А
ИНН:	2536189746
ОГРН:	1072536009590, запись в ЕГРЮЛ от 26.06.2007

Постановление выдано (изготовлено): 25.05.2015

Постановление вступило в законную силу _____

Отметки об исполнении постановления:

