



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

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

51-04-11/175

(регистрационный номер дела)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ

02 июня 2015 года

г. Владивосток

Заместитель руководителя инспекции – начальник Владивостокского территориального отдела государственной жилищной инспекции Приморского края - Т.А. Семенова, рассмотрев протокол об административном правонарушении №51-04-12/115 от 20.04.2015 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. Адмирала Кузнецова, д. 82,

ПРИ УЧАСТИИ ЛИЦ:

Представитель Общества – Бондаренко Елена Владимировна по доверенности от 20.08.2014 сроком действия на один год без права передоверия.

УСТАНОВИЛ:

На основании приказа и.о. заместителя руководителя инспекции – начальника Владивостокского территориального отдела государственной жилищной инспекции Приморского края от 16.04.2015 № 51-09-1099 ведущим консультантом Владивостокского территориального отдела государственной жилищной инспекции Приморского края в связи с обращением собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме № 82 по улице Адмирала Кузнецова в городе Владивостоке (вх. № 51гр-1943, № 51гр-2006) в период с 17 апреля 2015 года по 21 апреля 2015 года в отношении Общества проведена проверка соблюдения обязательных требований к использованию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Материалами дела установлено, что Общество осуществляет функции управления многоквартирным домом № 82 по улице Адмирала Кузнецова в городе Владивостоке по договору управления многоквартирным домом от 28.12.2009.

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 17.04.2015 № 51-04-13/461, в соответствии с которым выявлены следующие нарушения обязательных требований:

- ограждающая поверхность плоской кровли многоквартирного дома покрыта изолирующим материалом, видимых повреждений изолирующее покрытие кровли не имеет;

- в жилых помещениях №№ 69, 70, 71 и в местах общего пользования второго подъезда (лестничные площадки восьмого и девятого этажей), в жилом помещении № 107 в третьем подъезде многоквартирного дома наблюдается интенсивная инфильтрация влаги, а именно намокание потолка и стен, скопление влаги на пленочном покрытии конструкций натяжных потолков.

По результатам проверки в отношении Общества возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22. КоАП РФ, в связи с нарушением требований пунктов 2.6.2., 4.6.1.1., 4.6.1.2. 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), 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).

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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 таком 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 2.6.2. Правил № 170 при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных; обеспечить надлежащую гидроизоляцию лестничных клеток.

Согласно пункту 4.6.1.1 Правил № 170 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; воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий; исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие

засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Согласно пункту 4.6.1.2 Правил № 170 следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях.

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.

Представитель Общества, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, с данными нарушениями не согласен и не признает вину ввиду следующего.

В соответствии со ст. 39 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 4.1. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Общество приняло на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 82 по улице Адмирала Кузнецова в городе Владивостоке в соответствии с договором управления.

Собственники многоквартирного дома до настоящего времени не приняли решение по вопросу текущего ремонта кровли. На проведение ремонтных работ без согласия собственников Общество не имеет права.

Данные доводы при рассмотрении административного дела № 51-04-11/175 не принимаются во внимание по следующим основаниям.

В соответствии с договором управления многоквартирным домом Общество приняло на себя обязательства оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в установленные сроки. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется с учетом требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

Приложением № 1 Правил № 170 установлены предельные сроки устранения неисправностей частей жилых домов и их оборудования. Так, протечки и неисправности в отдельных местах кровли подлежат ремонту в течение 1 суток.

Поскольку надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома возлагается на управляющую организацию (при ее наличии), на данную организацию возлагается, среди прочих, обязанность по надлежащему содержанию кровли дома, в том числе, обеспечение надлежащего с нее водостока. При получении информации о протечках в отдельных местах кровли, данные недостатки должны устраняться силами управляющей организации в течение 1 суток.

Доказательств того, что Обществом были приняты все возможные меры по устранению аварийной ситуации и предупреждения поступления влаги в жилые помещения №№ 69, 70, 71 и в места общего пользования второго подъезда (лестничные площадки восьмого и девятого этажей), в жилое помещение № 107 в третьем подъезде многоквартирного дома в период управления многоквартирным домом № 82 по улице Адмирала Кузнецова в городе Владивостоке с 2009 года в материалах дела не представлено.

Факты нарушений обязательных требований по использованию и содержанию общего имущества многоквартирном доме № 82 по улице Адмирала Кузнецова 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 № 82 по Адмирала Кузнецова в городе Владивостоке, в значительной степени созданы неблагоприятные условия для проживания граждан в данном многоквартирном доме, а также создается угроза причинения вреда здоровью и имуществу жильцов.

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): 02.06.2015

Постановление вступило в законную силу _____

Отметки об исполнении постановления:

