



ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Новороссийская ул., д.15, Волгоград, 400131. Тел. (8442) 35-21-50. Факс (8442) 35-21-46. E-mail: volga_gzhi@volganet.ru
ОКПО 93527740, ОГРН 1063460031580, ИНН/КПП 3445079787/344401001

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 85-п о назначении административного наказания

07 мая 2013 года

г. Волгоград

Заместитель руководителя инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области по правовым вопросам Битюкова Наталия Владимировна, рассмотрев материалы дела № 85-п об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Жилищное хозяйство" (сокращенное наименование – ООО "УК "Жилищное хозяйство"), ИНН 3437012429, КПП 343701001, ОГРН 1073456001761, дата государственной регистрации юридического лица 01.11.2007, юридический адрес: 403342, Волгоградская область, г. Михайловска, ул. Республиканская, дом 28 "а",

ранее постановлением № 1889 от 24.07.2012 ООО "УК "Жилищное хозяйство" привлекалось к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.22 КоАП РФ, штраф оплачен 15.11.2012, платежное поручение № 775,

без участия законного представителя ООО "УК "Жилищное хозяйство", о времени и месте рассмотрения настоящего дела уведомленного надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

В ходе проведения с 13.03.2013 по 14.03.2013 Михайловским межрайонным прокурором проверки исполнения требований жилищного законодательства, при проведении обследования общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Энгельса, 11а, выявлены нарушения обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания), обязательных требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – ПиН), а именно:

13.03.2013 в связи с климатическим потеплением в дневное время и понижением температуры в ночное время, на водоотводах и кровле в многоквартирном доме образовались сосульки, наледи на балконах и козырьках, представляющим угрозу жизни и здоровью граждан; 14.03.2013 при повторном обследовании установлено, что меры по удалению сосулек и наледи с конструкций многоквартирного дома не приняты, там самым нарушено требование п. 4.6.1.23. ПиН.

Результаты проверки отражены в акте проверки от 14.03.2013.

По факту выявленных нарушений правил содержания и ремонта многоквартирного жилого дома № 11а по ул. Энгельса в г. Михайловка Волгоградской области в отношении ООО "УК "Жилищное хозяйство" Михайловским межрайонным прокурором вынесено постановление от 20.03.2013 о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Законный представитель ООО "УК "Жилищное хозяйство" на рассмотрение дела не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, причины неявки не известны.

В соответствии п. 4 ст. 29.7 КоАП РФ, при рассмотрении дела об административном правонарушении выясняется, извещены ли участники производства по делу в установленном порядке, выясняются причины неявки участников производства по делу и принимается решение о рассмотрении дела в отсутствие указанных лиц либо об отложении рассмотрения дела.

Административный орган, полагает возможным рассмотреть, дело об административном правонарушении в отсутствие законного представителя ООО "УК "Жилищное хозяйство".

Исследовав материалы дела, орган, уполномоченный на рассмотрение настоящего дела об административном правонарушении, пришел к выводу о наличии в деяниях ООО "УК "Жилищное хозяйство" состава и события вменяемого ему административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Как следует из материалов административного дела, многоквартирный дом № 11а по ул. Энгельса в г. Михайловка Волгоградской области находится в управлении ООО "УК "Жилищное хозяйство", что подтверждается договором управления многоквартирным домом № 11а/1 от 01.04.2008.

В соответствии с разделом 1, 2 договора управления многоквартирным домом № 11а/1 от 01.04.2008, ООО "УК "Жилищное хозяйство" обязуется обеспечить оказание качественных услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Статьей 161 Жилищного кодекса РФ установлено, 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.

Частью 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ определено, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Согласно части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ 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.

Согласно статье 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация по договору управления многоквартирным домом обязана 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.

Пунктом 10 Правил содержания, установлено, что общее имущество собственников помещений многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) 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.

В соответствии с пунктом 11 Правил содержания, содержание общего имущества многоквартирного дома 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 осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан: поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» - «д» пункта 2 Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Согласно пунктам 12 и 13 Правил содержания, собственники помещений вправе привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией осмотры общего имущества многоквартирного дома проводятся должностными (ответственными) лицами управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 14 Правил содержания, по результатам осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляются акт осмотра, который является основанием для принятия ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а

также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Пунктами 2.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 и 2.1.5 ПиН также установлено, что управляющая организация обязана в установленном порядке проводить осмотры находящихся в управлении жилых домов, фиксировать выявленные при осмотрах в содержании жилых зданий дефекты и неисправности, и в установленном порядке принимать меры по их устранению.

В соответствии с ч. 1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с пунктом 4.6.1.23. ПиН, очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек осуществляется по мере необходимости. Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением: желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком; снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков. Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттапелых снег следует сбрасывать при меньшей толщине). Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

Согласно пунктов 16, 29, 31 и 35 Правил содержания, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, именно управляющая организация с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, геодезических и природно-климатических условий его расположения, должна предложить собственникам помещений этого дома на утверждение на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, с указанием их объема и качества, а также размер платы за содержание и ремонт дома, которые должны обеспечить надлежащие содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 42 Правил содержания, 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.

Таким образом, в силу действующего законодательства РФ и заключенного договора управления многоквартирным домом, юридическим лицом, ответственным за обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома № 11а по ул. Энгельса в г. Михайловка Волгоградской области в соответствии с требованиями действующих правил содержания и ремонта, является ООО "УК "Жилищное хозяйство".

Объективной стороной административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, является нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений.

Субъектом административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, является лицо, ответственное за содержание жилых домов и жилых помещений, им может быть юридическое и должностное лицо.

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

Выявленное нарушение в содержании многоквартирного дома, а, именно, наличие наледи и сосулек на балконах и козырьках многоквартирного дома, свидетельствуют о том, что ООО "УК "Жилищное хозяйство" не принимают своевременные меры по очистке

крыш домов от наледи и сосулек, а также не обеспечивается безопасность граждан при нахождении рядом с таким домом, нет ограждения опасной зоны по периметру дома, что не обеспечивает безопасность граждан. Таким образом, ООО "УК "Жилищное хозяйство" ненадлежащим образом исполняются обязанности, не соблюдаются требования действующих правил содержания и ремонта жилых домов при обслуживании жилых домов, что в свою очередь не обеспечивает благоприятные и безопасные условия для проживания граждан в таком доме.

Непринятие ООО "УК "Жилищное хозяйство" в соответствии с требованиями действующих правил содержания и ремонта жилых домов своевременных и необходимых мер по надлежащему содержанию многоквартирного дома нарушает права всех жителей указанного многоквартирного дома, которые регулярно и в полном объеме вносят управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества своего жилого дома.

Выявленные проверкой нарушения в содержании и ремонте жилых домов свидетельствуют о том, что ООО "УК "Жилищное хозяйство" ненадлежащим образом исполняются обязанности по обеспечению надлежащего содержания и ремонта жилого дома, не принимаются своевременные и необходимые меры, предусмотренные действующими правилами содержания и ремонта жилых домов, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, что в свою очередь не обеспечивает благоприятные и безопасные условия для проживания граждан.

ООО "УК "Жилищное хозяйство" добровольно приняло многоквартирный дом № 11а по ул. Энгельса в г. Михайловка Волгоградской области в управление, а, следовательно, должно было знать о техническом состоянии многоквартирного дома и принимать своевременные меры к устранению нарушений в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах, в деяниях ООО "УК "Жилищное хозяйство" по несоблюдению правил содержания и ремонта жилого дома при управлении многоквартирным домом № 11а по ул. Энгельса в г. Михайловка Волгоградской области содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а именно, нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Повторное совершение ООО "УК "Жилищное хозяйство" административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, является, в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 4.3 КоАП РФ, обстоятельством, отягчающим административную ответственность.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность не установлено.

Учитывая характер совершенного административного правонарушения, обстоятельства, отягчающие административную ответственность, возможно назначить ООО "УК "Жилищное хозяйство" административное наказание в виде штрафа, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

На основании изложенного, руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 29.9, ст.ст. 29.10, 29.11, ч. 3 ст. 4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Жилищное хозяйство", ИНН 3437012429, КПП 343701001, ОГРН 1073456001761, дата государственной регистрации юридического лица 01.11.2007, юридический адрес: 403342, Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Республиканская, дом 28 "а", виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и назначить

административное наказание в виде административного штрафа в размере 41000 (сорок одна тысяча) рублей.

Настоящее постановление может быть обжаловано в течение 10 суток со дня вручения или получения его копии вышестоящему должностному лицу, либо в суд. Лицом, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, потерпевшим, их защитником, представителем жалоба направляется в суд по месту ее рассмотрения, а по делу об административном правонарушении, совершенном юридическим лицом или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, жалоба направляется в арбитражный суд.

Заместитель руководителя по правовым вопросам
инспекции государственного жилищного надзора
Волгоградской области



Н.В.Битюкова

Постановление вступило в законную силу _____

Штраф подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее 30 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки. Неуплата административного штрафа в срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток (статья 20.25 КоАП РФ).

Копия документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа лицом, привлеченным к административной ответственности, должна быть представлена в Государственную жилищную инспекцию Волгоградской области.

Срок предъявления постановления к исполнению – два года.

Ссылка на дату вынесения постановления и номер дела в платежном документе обязательна.

Реквизиты для оплаты штрафа:

Наименование банка: ГРКЦ ГУ Банка России по Волгоградской области г. Волгоград

Счет 401018103000000010003

БИК банка 041806001

ИНН получателя 3445079787

КПП получателя 344401001

Наименование получателя: УФК по Волгоградской области (Госжилнадзор)

Код бюджетной классификации дохода 83411690040040000140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в бюджеты городских округов» Код по ОКАТО 18401000000.

Копия постановления вручена (направлена) нарушителю:

«___» _____ 2013 г. почтовое уведомление