

Ивкин Ф.Ф.  
16.06.14.

И.И. 3038  
011 23.08.14

**Постановление № 128**  
по делу об административном правонарушении

13.05.2014

город Южно-Сахалинск  
ул.Дзержинского 23 офис 515

Заместитель руководителя – начальник управления правовой, кадровой работы и административной практики государственной жилищной инспекции Сахалинской области Ковтонюк Оксана Николаевна, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, в отношении юридического лица ООО «Старый дом «ЖЭУ-5», расположенного по адресу: город Южно-Сахалинск, ул.Сахалинская, 106-А; дата государственной регистрации в качестве юридического лица – 01.09.2005; ИНН – 6501161190, ОГРН – 1056500669158, по факту нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

При участии: представитель юридического лица надлежащим образом о рассмотрении материалов административного дела Инспекцией извещен, на рассмотрение представитель юридического лица не явился, ходатайств не поступало. При данных обстоятельствах считаю возможным рассмотрение материалов административного дела в отсутствие лица привлекаемого к административной ответственности.

Установил:

07.04.2014 главным государственным инспектором управления надзора за сохранностью жилищного фонда государственной жилищной инспекции Сахалинской области Пак Хва Сун проведена внеплановая проверка, по вопросу соблюдения правил содержания и ремонта жилого дома на территории МО ГО «Город Южно-Сахалинск».

В государственную жилищную инспекцию Сахалинской области поступило заявление гражданки, проживающей в квартире № 32 дома № 108-А по ул.Сахалинская города Южно-Сахалинска по вопросу протечек в квартиру с кровли.

В результате обследования, согласно акту № 486/1 от 07.04.2014 инспектором выявлены нарушения правил содержания и ремонта жилого дома расположенного в городе Южно-Сахалинске по ул. Сахалинская, 108-А:

- на момент проверки над дверным проемом квартиры № 32 желто-коричневые следы протечек с отслоением окрасочного слоя, проявлением ржавчины, плесени, пятна, потеки на стеновой панели и потолочном перекрытии лестничной площадки, признаки пожара на дверцах электрошита.

По результатам проведенной проверки 07.04.2014 в отношении юридического лица ООО «Старый дом «ЖЭУ-5» составлен протокол об административном правонарушении по ст.7.22 КоАП РФ нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Представителем ООО «Старый дом «ЖЭУ-5», при составлении протокола об административном правонарушении по фактам, выявленным проверкой, объяснения не давались.

Согласно ч.1 ст.161 Жилищного кодекса 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

вх. № 303 ЖЭУ-5  
«Г. Ю-САХАЛИНСК»  
от 16.06.2014 г. 1

В соответствии с договором возмездного оказания услуг от 01.10.2013, заключенного с собственниками помещений указанного дома, ООО «Старый дом «ЖЭУ-5» является лицом, оказывающим услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества дома № 108-А по ул.Сахалинская.

В соответствии с п.2.1.1 Договора Исполнитель обязан осуществлять содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

В соответствии с п.2.2 Устава ООО «Старый дом «ЖЭУ-5», общество является юридическим лицом, основным видом деятельности которого является оказание услуг по управлению эксплуатацией жилого фонда.

В силу пункта 2 статьи 162 ЖК РФ следует, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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.

Как следует из части 2.1 статьи 161 ЖК РФ, при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно п.42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, 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, независимо от способа управления многоквартирным домом, Общество должно соблюдать условия договора и требования законодательства, а именно содержать общее имущество в надлежащем состоянии.

Подпунктом "б" пункта 10 Правил № 491, установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда (далее – Правила № 170), которые обязывают организации, обслуживающие жилищный фонд, и их должностных лиц обеспечивать

нормальное функционирование зданий и их инженерных систем, осуществлять контроль за техническим состоянием жилищного фонда, поддерживать в исправном и работоспособном состоянии их конструктивные элементы, заданные параметры и режим работы.

Согласно п. 3.2.8 Правил 170 окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами; поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность; не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки; не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

В соответствии с п. 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; обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств; чистоту чердачных помещений и освещенность; достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами; 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.

Вместе с тем, проверкой установлено, что лестничные клетки жилого дома содержатся в неудовлетворительном состоянии. Не обеспечив защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли, Общество не исполняет условия договора в части технических осмотров конструктивных элементов многоквартирного дома, и не исполняет требования законодательства, устанавливающего параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с обслуживающей компанией.

Кроме того, содержа ненадлежащим образом общее имущество собственников указанного многоквартирного дома (допустив разрушение окрасочного слоя и увлажнение конструкций многоквартирного дома), Общество, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию этого имущества, нарушило свои обязательства перед собственниками, что по смыслу части 2.1 статьи 161 ЖК РФ и пункта 42 Правил № 491 подразумевает ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Таким образом, вышеперечисленные требования действующего законодательства, юридическим лицом ООО «Старый дом «ЖЭУ-5» на день проведения проверки 07.04.2014 года исполнены не были, что образует состав правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст.7.22 КоАП РФ.

Исследовав материалы дела, должностное лицо, рассматривающее дело, приходит к выводу о наличии вины юридического лица ООО «Старый дом «ЖЭУ-5», в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, выразившегося в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов.

Обстоятельств смягчающих или отягчающих административную ответственность не установлено.

Обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении не выявлены.

На основании вышеизложенного руководствуясь ст.ст.23.55, 29.1-29.11 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

Постановил:

1. Признать юридическое лицо ООО «Старый дом «ЖЭУ-5» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.
2. Наложить на юридическое лицо ООО «Старый дом «ЖЭУ-5» административный штраф в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.

Сумма штрафа подлежит уплате лицом, привлеченным к административной ответственности не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в силу через отделение Сбербанка в бюджет соответствующего муниципального образования.

Реквизиты банка:

УФК по Сахалинской области (ГЖИ Сахалинской области)  
ИНН 6501130026; ОКТМО: 64701000; р/с 40101810900000010000, л/с 04612000120  
наименование банка: ГРКЦ ГУ Банка России по Сахалинской области  
БИК 046401001; Код бюджетной классификации: 046 116 900 40 04 0000 140

Постановление вступает в законную силу, по истечении десяти суток, со дня вручения или получения копии постановления.

Постановление может быть обжаловано нарушителем, потерпевшим, законным представителем в течение 10 дней со дня получения копии постановления через вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу, либо в суд по месту рассмотрения дела, органа (должностного лица) его вынесшего.

Заместитель руководителя - начальник управления правовой, кадровой работы и административной практики государственной жилищной инспекции Сахалинской области  О.Н. Ковтонюк

**На основании ст.20.25 КоАП РФ неуплата административного штрафа в установленный срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток.**

Копия постановления вручена (направлена) \_\_\_\_\_

29.08.2014

Поступ. в банк плат.

29.08.2014

Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 3838

29.08.2014

Электронно

01

Дата

Вид платежа

Сумма  
прописью

Сорок тысяч рублей

ИНН 6501161190	КПП 650101001	Сумма	40000=		
Общество с ограниченной ответственностью "Старый дом-ЖЭУ-5"		Сч. №	40702810250340012704		
Плательщик		БИК	040813608		
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" Г.ХАБАРОВСК		Сч. №	30101810600000000608		
Банк плательщика		БИК	046401001		
ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО САХАЛИНСКОЙ ОБЛ. Г.ЮЖНО-САХАЛИНСК		Сч. №	40101810900000010000		
Банк получателя		Вид оп.	01	Срок плат.	
ИНН 6501130026	КПП 650101001	Наз. пл.		Очер. плат.	5
УФК по Сахалинской области (ГЖИ Сахалинской области) л/с 04612000120		Код		Рез. поле	
Получатель		04611690040040000140	64701000	АП	13.05.2014
		0		13.05.2014	ШТ
административный штраф, постановление № 128 от 13.05.2014г., Без НДС					

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

М. П.

GLRS0014sИваненкоСАдирСтДомЖЭУ

ОТДЕЛЕНИЕ №8567 СБЕРБАНКА РОССИИ Г.ЮЖНО-САХАЛИНСК  
(наименование банка)(наименование и номер филиала и доп.офиса)  
БИК 046401642 Корр.счёт 30101810100000000642

29 АВГУСТА 2014 Г.

ИСПОЛНЕНО  
ЭП Банка верна

ОТЧЕТ О ПЕРЕДАННЫХ ФАКСАХ

ВРЕМЯ: 29/08/2014 16:35

ДАТА, ВРЕМЯ  
ТЕЛ. НОМ. ФАКСА/ИМЯ  
ДЛИТЕЛ-ТЬ  
СТРАНИЦ  
ИТОГ  
РЕЖИМ29/08 16:34  
436860  
00:00:41  
01  
OK  
СТАНДАРТ