

*№ 1032 от 23.10.14*

**Постановление № 162**  
по делу об административном правонарушении

03.07.2014

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: Цветкова Дмитрия Арсеньевича, представителя ООО «Старый дом – ЖЭУ-5» по доверенности от 14.01.2014, перед рассмотрением дела об административном правонарушении лицу, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, разъяснены права, предусмотренные ст.25.1 КоАП РФ: знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, обжаловать принятое по делу решение,

Установил:

25.06.2014 главным государственным инспектором управления надзора за сохранностью жилищного фонда государственной жилищной инспекции Сахалинской области Полковниченко А.Б. проведена внеплановая проверка, по вопросу соблюдения правил содержания и ремонта жилого дома на территории МО «Город Южно-Сахалинск».

В государственную жилищную инспекцию Сахалинской области поступило заявление гражданки, проживающей в квартире № 35 дома № 147 по ул.Сахалинская города Южно-Сахалинска по вопросу затопления подвальных помещений.

В результате обследования, согласно акту № 875 от 25.06.2014 инспектором выявлены нарушения правил содержания и ремонта жилого дома расположенного в городе Южно-Сахалинске по ул.Сахалинская, 147: на момент проверки местами, в отдельных отсеках, выявлено затопление подвала водой и хозяйственными стоками на глубину, примерно до 30 см. Местами выявлена захламленность бытовым мусором. При визуальном осмотре внутридомовых инженерных сетей протечек не наблюдается, единично выявлена открытая ревизия стояка кухонного водоотведения.

По результатам проведенной проверки 26.06.2014 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.

Представитель (защитник) ООО «Старый дом – ЖЭУ-5», присутствовавший при рассмотрении дела об административном правонарушении, по фактам, выявленным проверкой, пояснил, что 13.06.2014 было стихийное бедствие, в результате чего подвальное помещение указанного дома оказалось затопленным. В подтверждение своих доводов, представителем Общества представлена справка от 16.06.2014 г. № 01/051, выданная ФГБУ «Сахалинское УГМС» о наблюдении 13.06.2014. с 19-00 до 20-00 часов в районе города Южно-Сахалинска гидрометеорологического явления – шквала с

КОПИЯ БЕЗ НА  
и. спец. ...

максимальной скоростью ветра с порывами до 29 м/с. Сведений об одновременном выпадении осадков в справке не содержится.

Кроме того, защитником дополнительно представлены акт выполненных работ от 26.06.2014 и фотографии подвальных помещений, свидетельствующих о надлежащем состоянии подвального помещения.

Вместе с тем, указанные обстоятельства не могут являться основанием для освобождения юридического лица от административной ответственности.

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.

В соответствии с договором возмездного оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирным домом от 01.01.2014. ООО «Старый дом – ЖЭУ-5» является лицом, оказывающим услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества дома № 147 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, 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.п.3.4.1, 4.1.1, 4.1.15 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый 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.

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.

Не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения.

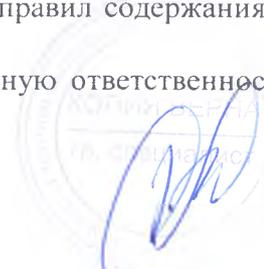
В соответствии с п.3.4.5 Правил 170 входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери.

Однако вышеперечисленные требования действующего законодательства, юридическим лицом ООО «Старый дом «ЖЭУ-5», на день проведения проверки 25.06.2014 года, исполнены не были. Проверкой установлено, что подвальные помещения жилого дома затоплены хозяйственными стоками, захламлены бытовым мусором, что говорит о неисполнении Обществом обязательных требований законодательства и условий договора оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества собственников помещений.

Документы, предоставленные на рассмотрение дела, свидетельствующие о выполнении работ по очистке подвальных помещений, не могут быть приняты во внимание, поскольку из акта приемки выполненных работ усматривается, что работы выполнены 26.06.2014, в то время как административное правонарушение выявлено 25.06.2014.

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 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)

Зиньк. Р 88 от 16.07.14 / 693009762228

представитель

( 020 501 )



23.10.2014

Поступ. в банк плат.

23.10.2014

Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 4032

23.10.2014

Электронно

01

Сумма прописью	Сорок тысяч рублей		Дата	23.10.2014	Вид платежа	Электронно
ИНН 6501161190	КПП 650101001		Сумма	40000=		
Общество с ограниченной ответственностью "Старый дом-ЖЭУ-5"			Сч. №	40702810050340012690		
Платательщик			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			Наз. пл.		Очер. плат.	5
УФК по Сахалинской области (ГЖИ Сахалинской области) л/с 04612000120			Код		Рез. поле	
Получатель			04611690040040000140	64701000	АП	03.07.2014
			162		03.07.2014	ШТ

административный штраф, постановление № 162 от 03.07.2014г.,  
Без НДС

Назначение платежа

Подпись

Отметки банка

М. П.

GERS0014ИваненкоСАдирСтДомЖЭУ

ОТДЕЛЕНИЕ №8567 СБЕРБАНКА РОССИИ Г.ЮЖНО-САХАЛИНСК  
ТРЕХКОМПОНЕНТНЫЙ ПЛАТЕЖ

Назначение и номер платежа и доплата  
БИК 046401642 Корр. счет 30101810100000000642

23 ОКТЯБРЯ 2014 Г.

ИСПОЛНЕНО  
ЭП Банка верна