

**Постановление № 223**  
по делу об административном правонарушении

09.10.2014

город Южно-Сахалинск  
ул.Дзержинского 23 офис 515

Заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Сахалинской области Гарбузов Игорь Михайлович, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, в отношении юридического лица МУП «Наш дом», ИНН – 6504006669, ОГРН – 1096504000493, дата государственной регистрации в качестве юридического лица – 23.07.2009, юридический адрес: город Корсаков, ул.Краснофлотская, 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:

02.09.2014 главным государственным инспектором управления надзора за сохранностью жилищного фонда государственной жилищной инспекции Сахалинской области Захаркиной Т.Л. проведена внеплановая проверка, по вопросу соблюдения правил содержания и ремонта жилого фонда на территории МО Корсаковский городской округ.

В государственную жилищную инспекцию Сахалинской области поступило заявление гражданки, проживающей в квартире № 28 дома № 42 по ул. Матросова города Корсакова по вопросу ненадлежащего содержания и ремонта многоквартирного дома.

В результате обследования, согласно акту № 1236 от 02.09.2014 инспектором выявлены нарушения правил содержания и ремонта жилого дома расположенного в городе Корсакова по ул. Матросова, 42 – 5-ти этажного, 6-ти подъездного: на момент проверки в подвальных помещениях 2, 4 подъездов наличие влажного осадка, бытового мусора; при входе в подвальное помещение 2 и 4 подъездов на стенах и перекрытиях выявлено скопление летающих насекомых.

Санитарное состояние лестничных клеток подъездов № 2 и 4 неудовлетворительное, санитарная уборка лестничных клеток не выполняется.

В подъезде № 4 отсутствуют фрагменты металлического ограждения лестничного марша между 2 и 3, 3 и 4 этажами.

Между 3 и 4 подъездами звенья водосточной трубы наружного водоотвода на уровне верхнего этажа не закреплены, висят (не функционируют). В чердачном помещении наличие бытового и строительного мусора.

*Срок 21.01.*  
*И. 2011*  
*21.11.14*  
*дел 12-01-151*

При обследовании места сбора и накопления твердых бытовых отходов (ТБО) установлено, что два металлических контейнера для сбора ТБО переполнены отходами, площадка под мусорными контейнерами загрязнена, завалена мусором.

По результатам проведенной проверки 02.09.2014 в отношении юридического лица составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) Жилых помещений.

По фактам, выявленным проверкой, представителем юридического лица, присутствовавшим при составлении протокола, пояснения 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.

В соответствии с договором № 742 от 06.06.2013 г., заключенным МУП «Наш дом» с собственником жилого помещения № 90 дома № 42 по ул. Матросова в г. Корсакове, Общество, по заданию собственника, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества. В соответствии с ч. 4 ст. 162 ЖК РФ, условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 3.1.2 указанного договора, при выполнении условий договора Общество обязано соблюдать требования Правил и норм технической эксплуатации, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

В соответствии с Уставом МУП «Наш дом», одним из предметов деятельности предприятия является управление многоквартирным жилым фондом.

Следовательно, с учетом правовой природы указанного договора, Общество является лицом, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании заключенного в соответствии со ст. 162 ЖК РФ договора управления многоквартирным домом, ответственным за надлежащее содержание жилого дома № 42 по ул. Матросова, и обязано соблюдать условия договора и обязательные требования законодательства, а именно содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей.

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.

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.

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.

В соответствии с п. 3.4.1, 3.4.8, 4.1.3 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.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

Согласно п. 3.2.2, 4.6.1.1 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; чистоту чердачных помещений и освещенность;

В силу п. 4.8.1, 4.8.7 Правил 170, неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

Кроме того, в соответствии с п. 4.6.4.1 Правил 170, неисправности системы водоотвода: наружного (загрязнение и разрушение желобов и водосточных труб, нарушение сопряжений отдельных элементов между собой и с кровлей, обледенение водоотводящих устройств и свесов) и внутреннего (протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок и открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от здания, протекание стыковых соединений водосточного стояка, конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

В части санитарной уборки и сбора мусора, организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать: установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов, а в неканализованных зданиях иметь, кроме того, сборники (выгребы) для жидких отходов; своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием; организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов; свободный подъезд и освещение около площадок под установку контейнеров и мусоросборников; содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов (кроме контейнеров и бункеров, находящихся на балансе других организаций) без переполнения и загрязнения территории; проведение среди населения широкой разъяснительной работы по организации уборки территории (п. 3.7.1 Правил 170).

Вместе с тем, проверкой установлено, что Общество 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 управляющей компанией.

Кроме того, содержа ненадлежащим образом общее имущество собственников указанного многоквартирного дома (допустив халатное бездействие в части ненадлежащего санитарного содержания лестничных клеток, подвального и чердачного помещения, мест сбора и накопления ТБО), Общество, 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 МУП «Наш дом» на день проведения проверки 02.09.2014 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 МУП «Наш дом», 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 МУП «Наш дом» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.
2. Наложить на юридическое лицо МУП «Наш дом» 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 государственной жилищной инспекции Сахалинской области

  
И.М. Гарбузов

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) \_\_\_\_\_