

10.02.2015

**Постановление № 44**  
по делу об административном правонарушении

г.Южно-Сахалинск  
ул.Дзержинского 23 офис 515

Заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Сахалинской области Ковтонюк Оксана Николаевна, 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, 9, 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:

24.12.2014 главным государственным инспектором управления надзора за сохранностью жилищного фонда государственной жилищной инспекции Сахалинской области Захаркиной Т.Л. проведена внеплановая выездная проверка, по вопросу соблюдения правил содержания и ремонта жилых домов на территории МО Корсаковский городской округ.

В государственную жилищную инспекцию Сахалинской области поступило заявление граждан, проживающих в многоквартирном доме № 44 по ул.Вокзальная города Корсакова по вопросу неудовлетворительного содержания многоквартирного дома.

В результате проведенного обследования согласно акту № 1917 от 24.12.2014 инспектором выявлено нарушение правил содержания и ремонта жилого дома № 44 по ул.Вокзальная города Корсакова – на момент проверки подвальные помещения 1-го и 2-го подъездов затоплены канализационными (с ярко выраженным специфическим запахом) стоками на глубину, примерно 10-12 см.

По результатам проведенной проверки, 25.12.2014 в отношении юридического лица МУП «Наш дом» составлен протокол об административном правонарушении по ст.7.22 КоАП РФ нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

С фактами, выявленными проверкой, законный представитель МУП «Наш дом», присутствовавший при составлении протокола, не согласился, пояснив, что затопление подвалов происходит из-за неисправности межквартирных канализационных сетей.

Вместе с тем, указанные директором Предприятия обстоятельства не могут служить основанием для освобождения юридического лица от административной ответственности в связи со следующим.

В соответствии с 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.

*к. 929*  
*28.04.15*

Согласно договору на управление, содержание и ремонт общего имущества, заключенного с собственниками жилых помещений указанного многоквартирного дома, управляющая организация МУП «Наш Дом» по заданию собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений.

При соблюдении всех условий договора и осуществлении эксплуатации, технического обслуживания и капитального ремонта, в соответствии с п.3.1.2 Договора, управляющая организация обязана соблюдать требования Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 и иных нормативных правовых актов, что определяет правовую природу указанного договора, как договора, заключенного на основании ст.162 Жилищного кодекса РФ.

В соответствии с п.2.2.1 Устава МУП «Наш дом» целью деятельности предприятия является управление многоквартирными домами, содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, находящихся в управлении предприятия, уборка внутриподъездных и придомовых площадей.

Таким образом, МУП «Наш дом» является лицом, ответственным за содержание вышеназванного многоквартирного дома, и обязано соблюдать требования законодательства, а именно содержать общее имущество в надлежащем состоянии.

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 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.

В соответствии с п.2 Правил № 491, в состав общего имущества включаются, в том числе, помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе

межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), крыши.

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, 4.1.3 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.

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

Не допускается: захламлять и загрязнять подвальные помещения.

Однако, вышеперечисленные требования действующего законодательства, юридическим лицом МУП «Наш дом» на день проведения проверки 24.12.2014 года исполнены не были. Проверкой установлено, что не обеспечив надлежащее содержание подвальных помещений, допустив их затопление канализационными стоками, 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, держа ненадлежащим образом общее имущество собственников указанного многоквартирного дома (допустив халатное бездействие в части ненадлежащего санитарного содержания мест сбора и накопления ТБО и мест общего пользования), Общество, нарушило свои обязательства перед собственниками, что по смыслу части 2.1 статьи 161 ЖК РФ и п.42 Правил № 491 подразумевает ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

На момент рассмотрения дела об административном правонарушении, Обществом не представлено доказательств объективной невозможности исполнения обязательных требований жилищного законодательства, при том, что законодатель не относит к обстоятельствам непреодолимой силы, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств.

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, выразившейся в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов.

Обстоятельств смягчающих либо 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 (сорока тысяч) рублей.

Сумма штрафа подлежит уплате лицом, привлеченным к административной ответственности не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в силу:

- либо через отделение Сбербанка в бюджет соответствующего муниципального образования.

Реквизиты банка:

УФК по Сахалинской области

(ГЖИ Сахалинской области)

ИНН 6501130026; ОКАТО: 64401 000 000; р/с 40101810900000010000

наименование банка: ГРКЦ ГУ Банка России по Сахалинской области

БИК 046401001; Код бюджетной классификации: 046 116 900 40 04 0000 140

- либо с использованием уникального идентификатора начисления в государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах (ГИС ГМП) – Ъ363712264ZZZZZZZZZZ8

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



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) \_\_\_\_\_