



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 № 109/3 о назначении административного наказания

07 февраля 2013 года

г. Волгоград

Заместитель руководителя инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области Битюкова Наталия Владимировна, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ворошиловского района" (сокращенное наименование – ООО "УК Ворошиловского района"), ИНН 3444173314, КПП 344401001, ОГРН 1093444006798, зарегистрированное по адресу: 400050, г. Волгоград, ул. Днестровская, дом 14, поставленное на учет в ИФНС России по Центральному району г. Волгограда 23.11.2009;

ранее ООО "УК Ворошиловского района", постановлением Государственной жилищной инспекции Волгоградской области № 1393 от 31.05.2012, привлекалось по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, штраф оплачен 31.10.2012 платежное поручение № 974;

без участия законного представителя ООО "УК Ворошиловского ", не явился, был извещен надлежащим образом – уведомление №109/2 от 28.01.2013,

УСТАНОВИЛ:

По результатам проведенной 24.01.2013 внеплановой инспекционной проверки в соответствии с распоряжением от 15.01.2013 № 109, при визуальном обследовании технического состояния объекта проверки по адресу: г. Волгоград, Ворошиловский района, ул. Комитетская, дом №36а, а также рассмотрения представленных документов установлены нарушения раздела II (в том числе пункта 10) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила), и пункта 5.2.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы), а именно:

При обследовании помещений квартиры №2 отопительные приборы на кухне и в зале (спаренный стояк) при замере поверхности имеют значение: верх +32 0С, низ +22 0С (неравномерный прогрев). При этом подводки подающих трубопроводов не прогреты, подающий трубопровод (стояк) имеет значение +31 0С. Все четыре подводки подсоединены к подающему трубопроводу (стояку).

При обследовании помещений квартиры №6 отопительные приборы на кухне и в зале (спаренный стояк) при замере поверхности имеют значение: верх +36 0С, низ +26 0С (неравномерный прогрев). При этом подводки подающих трубопроводов прогреты, подающий трубопровод (стояк) прогревается. По устной информации заявителя ситуация с не прогревом данных отопительных приборов возникла более пяти лет.

При обследовании помещений квартиры №10 отопительные приборы на кухне и в зале (спаренный стояк) при замере поверхности имеют значение: верх +43 0С, низ +36 0С (неравномерный прогрев). При этом подводки подающих трубопроводов прогреты, подающий трубопровод (стояк) прогревается. Все четыре подводки подсоединены к подающему трубопроводу (стояку).

ООО "Управляющая компания
Ворошиловского района"

Вход. № 134 от 30.04.2013г.

В квартире №57, размещенной в цокольном этаже, радиатор по помещениям кухонь других квартир, при замере поверхности имеет значение +25 0С. Врезка в стояк отопления расположена в квартире №58. Доступ в квартиру №58, в которой проходит отопительный трубопровод, не предоставлен.

Выявленные проверкой нарушения в содержании и ремонте общего имущества жилого дома отражены в акте проверки от 24.01.2013 № 109, составленном с участием представителя ООО "УК Ворошиловского района" по доверенности от 17.01.2013 Н.Ю. Крикуновой.

По факту выявленных нарушений правил содержания и ремонта жилого дома в отношении ООО "УК Ворошиловского района" составлен протокол № 109/3 от 28.01.2013 об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Исследовав материалы дела, лицо, уполномоченное на рассмотрение дела, приходит к выводу о наличии в деяниях ООО "УК Ворошиловского района" состава и события административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22. КоАП РФ.

Согласно материалам дела, многоквартирный дом № 36а по ул. Комитетская в г. Волгограде находится в управлении ООО "УК Ворошиловского района", что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 15.07.2010, договором управления многоквартирного дома от 12.04.2011.

В соответствии с разделом 1 вышеуказанного договора управления многоквартирным домом, ООО "УК Ворошиловского района" обязуется обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан в многоквартирном доме, оказывать услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

Исходя из части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

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.

В силу части 2, 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в данном случае - собственников помещений в многоквартирном доме) 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. В договоре управления многоквартирным домом в числе прочих условий должны быть предусмотрены состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление; перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня.

Пунктом 10 Правил 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 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; обеспечение установленных законодательством Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования; 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 пункту 13 Правил при управлении многоквартирным домом управляющей организацией осмотры общего имущества многоквартирного дома проводятся должностными (ответственными) лицами управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 14 Правил 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 Правил и норм 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.

Так, в соответствии с пунктом 5.2.1. Правил и норм эксплуатации системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать: поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях; поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления (приложение N 11); равномерный прогрев всех нагревательных приборов; поддержание требуемого давления (не выше допускаемого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы; герметичность; немедленное устранение всех видимых утечек воды; ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах; коэффициент смещения на элеваторном узле водяной системы не менее расчетного; наладка системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

Статьей 36 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», предусмотрено, что безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

Согласно статье 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, доля которых определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В силу части 2 статьи 154, Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственника помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1, 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктов 28 и 31 Правил собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Пунктами 16 и 17 Правил определено, что при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

Согласно пунктам 16, 29, 31 и 35 Правил 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, 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 Российской Федерации и заключенных договоров управления многоквартирным домом, лицом, ответственным за обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № 36а по ул. Комитетская в г. Волгограде, в соответствии с требованиями действующих правил содержания и ремонта жилых домов, является управляющая организация ООО "УК Ворошиловского района".

Объективной стороной административного правонарушения, предусмотренного статьи 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, является нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений.

Субъектом административного правонарушения, предусмотренного статьи 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, является лицо, ответственное за содержание жилых домов и жилых помещений, им может быть как юридическое, так и должностное лицо.

В соответствии с частью 2 статьи 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.

Выявленные проверкой нарушения в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома № 36а по ул. Комитетская в г. Волгограде, свидетельствуют о том, что ООО "УК Ворошиловского района" не принимает в соответствии с действующими правилами содержания и ремонта жилых домов своевременные и необходимые меры по обеспечению надлежащего содержания и ремонта общего имущества указанного жилого дома, что не обеспечивает благоприятные и безопасные условия для проживания граждан в таком многоквартирном доме.

ООО "УК Ворошиловского района" добровольно приняло в управление многоквартирный дом № по ул. Лавочкина в г. Волгограде, следовательно, в силу закона и заключенного договора управления многоквартирным домом обязано принимать все возможные меры по обеспечению надлежащего содержания и ремонта общего имущества указанного жилого дома, в том числе мер, предусмотренных статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Непринятие ООО "УК Ворошиловского района" в соответствии с требованиями правил содержания и ремонта жилых домов, своевременных и необходимых мер по обеспечению надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома нарушает права всех граждан, проживающих в указанном многоквартирном доме, которые вносят управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества своего многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах, в деяниях ООО "УК Ворошиловского района" по несоблюдению правил содержания и ремонта жилых домов при управлении многоквартирным домом № 36а по ул. Комитетская в г. Волгограде содержится состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, нарушение лицами, ответственными за

содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Выявленные проверкой нарушения, не могут быть признаны малозначительными, поскольку в соответствии с пунктом 21 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24 марта 2005 года №5 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» малозначительным административным правонарушением является при условии что действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляющие существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.

С учетом установленных обстоятельств, оснований для применения статьи 2.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – малозначительность, не имеется.

Повторное совершение ООО "УК Ворошиловского района" административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствии частью 1 статьи 4.3 КоАП РФ, является обстоятельством, отягчающим административную ответственность при назначении административного наказания.

Учитывая характер совершенного административного правонарушения, обстоятельства, смягчающие и отягчающие административную ответственность, назначить ООО "УК Ворошиловского района" административное наказание в виде штрафа, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 29.9, статьями 29.10, 29.11, частью 3 статьи 4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

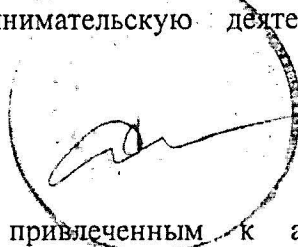
ПОСТАНОВИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ворошиловского района" (сокращенное наименование – ООО "УК Ворошиловского района"), ИНН 3444173314, КПП 344401001, ОГРН 1093444006798, зарегистрированное по адресу: 400050, г. Волгоград, ул. Днестровская, дом 14, поставленное на учет в ИФНС России по Центральному району г. Волгограда 23.11.2009, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначить административное наказание в виде административного штрафа в размере 41 000 (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

Постановление вступило в законную силу -



Н.В. Битюкова

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