



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

Октябрьский пер., д. 3, г. Ярославль, ГСП, 150000, телефон/факс (4852) 20 60 34

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № ЖН 88-03-10/13
о назначении административного наказания

г. Ярославль

21 мая 2013 г.

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции – государственный жилищный инспектор Ярославской области Чужанова Ольга Борисовна,

рассмотрев дело, возбужденное протоколом от 07.05.2013 № 16-09-5 в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания» (далее – ООО «Управляющая жилищная компания», общество) ОГРН 1087609001666, ИНН 7616008218, КПП 761601001, адрес регистрации: 152240, Ярославская обл., г. Гаврилов-Ям, ул. Кирова, д. 10; дата государственной регистрации в качестве юридического лица 01.08.2008, и иные материалы дела,

при участии:

- от ООО «Управляющая жилищная компания» - директор Фролов Сергей Владимирович,

УСТАНОВИЛ:

Государственной жилищной инспекцией по материалам проверки соблюдения жилищного законодательства в деятельности ООО «Управляющая жилищная компания» в отношении общества протоколом от 07.05.2013 № 16-09-5 возбуждено дело об административном правонарушении по факту нарушения правил содержания и ремонта жилого дома № 10, расположенного по адресу: г. Гаврилов-Ям, ул. Зои Зубрицкой, д. 10 (далее – Дом).

В ходе проверки установлено следующее:

Собственниками помещений Дома с ООО «Управляющая жилищная компания» 01.11.2008 был заключен договор управления многоквартирным домом № 45-01/09 в силу раздела 1 которого собственники передают, а общество принимает полномочия по управлению общим имуществом многоквартирного дома за счет средств собственников помещений дома, в соответствии с их долями в общем имуществе, то есть в соответствии с требованиями п. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ у ООО «Управляющая жилищная компания» с момента вступления договора в силу (п.5.1) возникли обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в Доме и лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в Доме, а также по осуществлению иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Согласно п. 5.1 вышеуказанного договора он заключается на срок с 01.01.2009 по 31.12.2014.

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.

В силу требований пп. а п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее – Правила), в состав общего имущества включаются 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, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) и т.д.

Согласно п. 10, п. 11 Правил, общее имущество 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:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

При этом содержание общего имущества 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, в том числе, осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил ответственными лицами (в рассматриваемом случае – ООО «Управляющая жилищная компания»), обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» - «д» п. 2 Правил.

помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Более того, в силу требований п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 (далее – Правила ТЭЖФ), техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя, в том числе, организацию эксплуатации, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, заключающиеся в техническом обслуживании (содержании), включая диспетчерское и аварийное, осмотрах, подготовке к сезонной эксплуатации, текущем и капитальном ремонтах.

Из материалов настоящего дела следует, что в ходе осмотра 22.04.2013 в 12 час. 00 мин., осуществленного главным специалистом – государственным жилищным инспектором Ярославской области Кислицыным Сергеем Николаевичем с выходом на место, установлено следующее:

1. Разрушение бетонных оснований балконов кв. №№ 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18 Дома (что является нарушением п. 4.2.4.2 ТЭЖФ Правил),
2. Неисправность водосточной системы Дома, отсутствие- желобов, воронок, труб (что является нарушением п. 4.6.1.26. Правил ТЭЖФ),
3. Следы от протечек на потолках и стенах лестничных клеток подъездов №№ 1, 2, 3 Дома (что является нарушением п.п. 3.2.8., 3.2.9., 4.6.1.1., 4.6.1.2., 4.10.2.1. 4.6.3.6. Правил ТЭЖФ),
4. Трещины в штукатурных слоях на потолках лестничных клеток подъездов №№ 1, 2, 3 Дома, погibas перекрытий (что является нарушением п.п. 4.3.1., 4.3.2. Правил ТЭЖФ),
5. Отверстия в полу тамбура подъезда № 3 Дома (что является нарушением п.4.4.1. Правил ТЭЖФ),
6. Трещины в наружных стенах Дома (что является нарушением п.п. 4.2.1.1., 4.2.1.3., 4.2.1.14. Правил ТЭЖФ),
7. Выкрашивание кирпича из кирпичной кладки карниза по всему периметру Дома (что является нарушением п.п. 4.2.1.5., 4.2.3.1. Правил ТЭЖФ),
8. Отсутствие отмостки (что является нарушением п. 4.1.7. Правил ТЭЖФ),
9. Разрушение кирпичной кладки вентиляционных шахт (труб) (что является нарушением п. 4.6.2.3. Правил ТЭЖФ),
10. Провисание штукатурного слоя потолка ванной, обрушение штукатурного слоя до 0,5 м², трещины в штукатурном слое потолка большой комнаты кв. № 5 Дома (что является нарушением п.п. 4.3.1., 4.3.2. Правил ТЭЖФ),
11. Прогиб перекрытия, трещины в штукатурном слое потолка большой комнаты кв. № 10 (что является нарушением п.п. 4.3.1., 4.3.2. Правил ТЭЖФ),
12. Обрушение штукатурного слоя потолка, до 1,5 м² в большой комнате кв. № 12, гниль перекрытия (что является нарушением п.п. 4.3.1., 4.3.2. Правил ТЭЖФ),
13. Прогиб перекрытия в ком. 18 м² кв. № 11 (что является нарушением п.п. 4.3.1., 4.3.2. Правил ТЭЖФ),
14. Загнивание обрешетки в районе ендов (что является нарушением п. 4.6.1.2. Правил ТЭЖФ),
15. Следы от протечек на стене, расположенной в чердачном помещении над кв. №№ 6, 11, 12, 17 (что является нарушением п.п. 4.6.1.1., 4.6.1.2., 4.10.2.1. Правил ТЭЖФ),
16. Отсутствие жалюзиных решеток на слуховых окнах (что является нарушением п. 4.6.1.25. Правил ТЭЖФ),
17. Частичное отсутствие теплоизоляционного слоя на трубопроводах, расположенных в чердачном помещении (что является нарушением п. 4.6.1.26. Правил ТЭЖФ).

Вышеизложенные обстоятельства свидетельствуют о ненадлежащем содержании и ремонте ООО «Управляющая жилищная компания» общего имущества Дома.

21.05.2013 директор общества, присутствовавший при рассмотрении настоящего

составлена смета. Однако до настоящего времени собственники решения о проведении капитального ремонта Дома не приняли.

Оценивая доводы директора общества, заместитель начальника государственной жилищной инспекции – государственный жилищный инспектор Ярославской области Чужанова О.Б. исходит из следующего:

ООО «Управляющая жилищная компания» в материалы настоящего дела не представлены какие-либо доказательства возможности устранения выявленных нарушений только путем проведения капитального ремонта, таким образом, данный довод не может быть учтен при рассмотрении настоящего дела ввиду отсутствия его документального подтверждения.

Кроме того, необходимость проведения капитального ремонта не снимает с ООО «Управляющая жилищная компания» возложенную договором и законом обязанность по проведению текущего ремонта спорного объекта в целях обеспечения безопасности проживающих и сохранения оборудования в работоспособном состоянии до момента проведения капитального ремонта.

Вместе с тем, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу императивно установленных норм содержания дома как объекта и должны осуществляться обществом независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Факт выполнения работ (услуг), входящих в обязанность общества, не может быть поставлен в зависимость от наличия либо отсутствия решения собственника о проведении таких работ (услуг).

ООО «Управляющая жилищная компания» выступает в рассматриваемых отношениях как специализированная коммерческая организация, обязанная соблюдать требования, которые в соответствии с положениями действующего законодательства направлены на обеспечение безопасного и благоприятного проживания граждан Дома.

Кроме того, являясь коммерческой организацией, общество несет риск, связанный с осуществлением коммерческой деятельности, и не может ссылаться на отсутствие средств для осуществления такой деятельности либо иные обстоятельства, приведшие к неисполнению им своих обязанностей перед жильцами.

Таким образом, ввиду указанного выше, заместителем начальника государственной жилищной инспекции – государственным жилищным инспектором Ярославской области Чужановой О.Б. установлено, что ООО «Управляющая жилищная компания» совершено административное правонарушение, предусмотренное ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), а именно: нарушение правил содержания и ремонта жилых домов.

Факт совершения административного правонарушения подтверждается материалами дела: актом от 22.04.2013 № 16-09-5, протоколом № 16-09-5 от 07.05.2013, и иными материалами дела.

При назначении обществу административного наказания заместителем начальника государственной жилищной инспекции – государственным жилищным инспектором Ярославской области Чужановой О.Б. учитывается характер и степень общественной опасности совершенного правонарушения, а также отсутствие обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность в силу ст.ст. 4.2, 4.3 КоАП РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 2.1, ч. 3 ст. 4.1, ст. 7.22, ст. 23.55, ч. 1 ст. 29.9, ст. 29.10. КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания» ОГРН 108760001666, ИНН 5116000001,

государственной регистрации в качестве юридического лица 01.08.2008, виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, выразившегося в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов и назначить Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания» наказание в виде административного штрафа в размере 42 000 (Сорок две тысячи) рублей.

Административный штраф должен быть уплачен не позднее 60 (шестидесяти) дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу.

Реквизиты для уплаты штрафа:

ИНН 7604077295, КПП 760401001

получатель: УФК по Ярославской области (Госжилинспекция ЯО)

счет получателя: 40101810700000010010

банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области г. Ярославль

БИК банка: 047888001 ОКАТО: 78401000000

КБК назначения платежа 931 1 16 90040 04 0000 140

Наименование платежа – штраф на основании постановления № ЖН 88-03-10/13 от 21.05.2013

В соответствии с ч. 3 ст. 30.1 и ст. 30.3 КоАП РФ настоящее постановление может быть обжаловано в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления вышестоящему должностному лицу либо в суд в соответствии с правилами, установленными главой 30 КоАП РФ.

Настоящее постановление вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.

Копию документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, направить в государственную жилищную инспекцию Ярославской области (150000, г. Ярославль, Октябрьский пер., д. 3).

Неуплата административного штрафа в указанный срок является основанием для привлечения к административной ответственности в соответствии с ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ.

Заместитель начальника госжилинспекции –
государственный жилищный инспектор
Ярославской области

О.Б. Чужанова

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
НЕ ВСТУПИЛО В СИЛУ