

630 073 3/4

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

630011, г. Новосибирск, Красный проспект, 18, тел. 202-07-57

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ № 874 - 13

г. Новосибирск

12 ноября 2013 года

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции Новосибирской области Полежаев В.В., рассмотрев материалы по протоколу №05-10-053\65 от 31.10.2013 года об административном правонарушении по ст.7.22 КоАП РФ в отношении юридического лица ООО Управляющая компания «Служба Заказчика ЖКХ Ленинского района», ИНН 5404269334, юридический адрес: г. Новосибирск ул. Ватутина, д. 12\1, с участием представителя по доверенности от 09.01.2013 года Киселева М.В. (личность установлена на основании паспорта),

УСТАНОВИЛ:

Многоквартирный жилой дом № 26 по ул. 1-пер. Пархоменко в г. Новосибирске находится в управлении и на обслуживании ООО Управляющая компания «Служба Заказчика ЖКХ Ленинского района» на основании договора управления МКД.

30.10.2013 года в 16-00 при проведении проверки по контролю за управлением, а так же сохранностью, использованием, содержанием и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, установлены следующие нарушения:

Не обеспечена регулярная уборка лестничных клеток в объеме требований Правил (обметание окон, подоконников, отопительных приборов не реже 1 раза в 5 дней, стен – не менее 2-х раз в месяц, мытье – не реже 1 раза в месяц) с предоставлением акта выполненных работ

Не приняты меры по прочистке вентиляционных каналов.

Состояние помещений лестничных клеток неудовлетворительное, отмечено наличие мусора и грязи в подъездах. Документов, подтверждающих факт регулярной уборки помещений не представлено. При этом, согласно перечня работ и услуг на 2013, утвержденного собственниками, уборка лестничных клеток исключена.

В журнале заявок обращения по вопросу нерабочей вентиляции отсутствуют. В ходе визуального осмотра кв. 19 установлено, что доступ к вентиляционному каналу собственниками закрыт. В акте осеннего и весеннего осмотра от 01.09.2013 зафиксировано, что вентиляция в нерабочем состоянии, требуется восстановление в объеме 12 куб. м. На момент проверки готовятся предложения собственникам о принятии соответствующего тарифа и включение в перечень работ и услуг. Выявленные нарушения, являются нарушением установленных норм и правил, а именно пп. 11г Правил от 13.08.2006 №491, пп. 3.2.7., 4.8.14 МДК2-03.2003 (в части уборки помещений лестничных клеток), пп. 4.10.2.1 МДК2-03.2003 (в части наличия вентиляции в неработоспособном состоянии)

Административная ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ.

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении были рассмотрены: протокол об административном правонарушении, акт проверки №05-11-53/230, предписание.

Представитель ООО Управляющая компания «Служба Заказчика ЖКХ Ленинского района» в ходе рассмотрения дела пояснил, вентиляция в доме не работает, в связи с тем, что люди не обеспечивают доступ в квартиры для доступа к каналам вентиляции. Лестничные площадки не убираются, так как собственники приняли решения об отказе в уборке лестничных клеток, что отражено в перечне работ и услуг.

В соответствии с требованиями ч.ч.1, 1.1, 1.2 ст.161 Жилищного кодекса РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан. 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.

В соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме организация, обслуживающая жилищный фонд, и ее должностные лица, должны обеспечивать нормальное функционирование зданий и их инженерных систем, осуществлять контроль, за техническим состоянием жилищного фонда, поддерживать в исправном состоянии их конструктивные элементы.

В соответствии с п.23 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", предусмотрены обязательные работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

Согласно правовой позиции высшего Арбитражного суда РФ, выраженной в постановлении от 29.-09.2010 года №6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре управления жилым домом в силу содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения решения общего собрания собственников помещений в доме.

На основании выше изложенного в действиях (бездействиях) юридического лица ООО Управляющая компания «Служба Заказчика ЖКХ Ленинского района» усматриваются признаки административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях – нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилого дома и (или) жилых помещений, совершенного по месту нахождения жилого дома №26 по ул. Первый переулок Пархоменко в г. Новосибирске.

Нарушения Управляющая компания «Служба Заказчика ЖКХ Ленинского района» являющегося ответственным за содержание жилого дома (невыполнение профилактических и ремонтных мероприятий с целью восстановления технического состояния жилого дома), выявленные в ходе проверки, ущемляют права и законные интересы граждан, проживающих в указанном выше жилом доме, приводят к преждевременному разрушению жилищного фонда. Управляющая компания не обеспечила соблюдение вышеуказанных Правил и норм, и не предприняла все

возможности для обеспечения соблюдения требований к содержанию общего имущества многоквартирного дома, что свидетельствует о наличии вины в его действиях.

Правовая возможность исполнения существующей обязанности определяется отсутствием объективных препятствий для выполнения указанных обязанностей, то есть обстоятельств, не зависящих от воли обязанного лица. Постановлением Конституционного Суда РФ от 27.04.2001 № 7-П подобные обстоятельства квалифицируются как чрезвычайные, объективно непредотвратимые обстоятельства и другие непредвиденные, непреодолимые препятствия, находящиеся вне контроля обязанных лиц. Указанных обстоятельств, находящихся вне контроля управляющей организации материалами административного дела не установлено. Следовательно, вина должностного лица в совершении вменяемого правонарушения материалами дела доказана.

Таким образом, юридическим лицом ООО Управляющая компания «Служба Заказчика ЖКХ Ленинского района» совершено административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях — нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений.

При назначении административного наказания учитывается характер совершенного административного правонарушения, имущественное положение должностного лица, смягчающих и отягчающих обстоятельств нет.

Руководствуясь ст.ст. 2.1, 2.10, 3.5, 4.1, 7.22, 22.1, 22.2, 23.55, 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

За совершение административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ — нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений — привлечь юридическое лицо ООО Управляющая компания «Служба Заказчика ЖКХ Ленинского района», ИНН 5404269334 к административной ответственности и наложить на него административное наказание в виде штрафа в размере 40 000 (Сорок тысяч рублей).

В соответствии с ч. 4 ст. 4.1 КоАП РФ назначение административного наказания не освобождает лицо от исполнения обязанности, за неисполнение которой административное наказание было назначено.

Административный штраф в сумме 40 000 (Сорок тысяч) рублей подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее 60 дней со вступления настоящего постановления в законную силу; либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки вносится или перечисляется на р/с 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской обл., г. Новосибирск, БИК 045004001, ИНН 5406308363, КПП 540601001, получатель — Управление федерального казначейства по Новосибирской области (государственная жилищная инспекция НСО), КБК 00611690040040000140, ОКАТО 50401000000, л/с 04512203370.

Копию документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, лицо, привлеченное к административной ответственности, направляет должностному лицу, вынесшего постановление.

При отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, по истечении тридцати дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки должностное лицо, вынесшее постановление, направляет соответствующие материалы судебному приставу-исполнителю для взыскания суммы административного штрафа. Кроме того, должностное лицо, вынесшее постановление,