

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**о назначении административного наказания**  
**по делу об административном правонарушении № 1023ж/15-Ю**

«20» ноября 2015 г.

г. Хабаровск

Заместитель начальника управления государственного жилищного надзора Саласин Александр Петрович, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного по ст.7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в отношении юридического лица – Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дальневосточная сервисно-ремонтная компания» (далее – ООО «УК «ДВСРК»)),

**УСТАНОВИЛ:**

На основании распоряжения от 24.07.2015 г. № 2621-р главным специалистом Хабаровского отдела управления государственного жилищного надзора главного контрольного управления Правительства Хабаровского края Новиковой И.В. проведена проверка по адресу: г. Хабаровск, ул. Школьная, д. 24А. По результатам осмотра дома № 24А по ул. Школьная в г. Хабаровске, выявлены следующие нарушения (повреждения):

- в квартире № 4 на потолочном перекрытии наличие отслоения штукатурного слоя до дранки, имеется провисание (прогиб) потолочного перекрытия;

- площадка под мусоросборниками не бетонированная и не асфальтирована, без ограждения;

- мусорные контейнеры переполнены твердыми бытовыми отходами, контейнерная площадка от мусора не очищена.

Указанные нарушения (повреждения) зафиксированы в акте проверки № 609 от 03.08.2015. При проведении проверки присутствовал директор ООО «УК «ДВСРК» - Прирез В.П.

По результатам проведения проверки установлено, что техническое состояние общего имущества жилого дома не соответствует требованию ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пункту 10 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. При управлении и обслуживании общего имущества дома допущены нарушения пунктов 3.7, 4.3, 4.3.3 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 сентября 2003 г. № 170.

Усмотрев в действиях Общества состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ специалистом

Входящий № 5022  
28.12.2015



составлен протокол об административном правонарушении от 09.11.2015г. № 1023 в отношении ООО «УК «ДВСРК».

На рассмотрение дела об административном правонарушении 20.11.2015 г. явился представитель ООО «УК «ДВСРК» Кондратьев М.Н., действующий по доверенности от 26.03.2015г. Вину не признал. По делу пояснил, что зафиксированные нарушения в акте осмотра имели место ещё до того, как ООО «УК «ДВСРК» приступило к обслуживанию вышеуказанного дома. Представил письменное объяснение от 20.11.2015.

Исследовав материалы дела, должностное лицо приходит к выводу о наличии вины ООО «УК «ДВСРК» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, выразившиеся в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов по следующим основаниям.

Статьей 7.22 КоАП РФ об административных правонарушениях предусматривается административная ответственность должностных и юридических лиц за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Из представленных материалов дела следует, что ООО «УК «ДВСРК» осуществляет управление многоквартирным домом по ул. Школьная, д. 24А в г. Хабаровске на основании договора управления от 01.05.2015 г. № Шк-24а. Управляющая компания приняла на себя обязательства по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, а собственники - вносить плату за содержание жилого помещения.

Следовательно, ООО «УК «ДВСРК», как управляющая организация, получающая от жителей дома денежные средства, является лицом, ответственным за содержание и обслуживание названного жилого дома, а значит, она обязано исполнять требования вышеназванных Правил.

Частью 1 статьи 161 ЖК РФ закреплено, что 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 соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ 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.

В договоре управления многоквартирными жилыми домами 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 и порядок изменения такого перечня (часть 3 статьи 162 ЖК РФ).

Пунктом 1.1. предусмотрено, что настоящие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по



содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Пунктом 1 статьи 46 Федерального закона от 27.12.2002 № 184 - ФЗ «О техническом регулировании», определено, что требования к эксплуатации подлежат обязательному исполнению в части, соответствующей целям защиты жизни, здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества.

Определением Верховного суда Российской Федерации от 03.10.2006 № КАС06-368 установлено, что Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170 **носят обязательный характер.**

В соответствии с Государственным стандартом РФ ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», введенным в действие 01.01.2001 г. под **жилищно-коммунальными услугами** понимается действия или **деятельность исполнителя по** поддержанию и восстановлению **надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий,** сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды.

Обязанность управляющей организации содержать общее имущество многоквартирного дома в надлежащем состоянии, обеспечивающем в частности безопасность для жизни и здоровья граждан и соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и иных лиц, предусмотрена статьями 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 10,11, 16,17 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Материалами дела установлено, что управляющая компания, заключив соответствующий договор по управлению многоквартирным домом (оказанию услуг по содержанию и обслуживанию указанного многоквартирного дома) взяла на себя обязательства незамедлительно приступить к принятию необходимых мер, выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию многоквартирного дома, а также принимать все зависящие меры для соблюдения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170, поскольку осуществляет административно – хозяйственными и организационно – распорядительными функциями и ООО «УК «ДВСК» имеет возможность для соблюдения отдельных требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, являющихся общеобязательными к исполнению, однако своевременно не приняла меры по их соблюдению.

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию 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 пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

При управлении многоквартирным домом управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в этом доме.

В силу ч. 2 ст. 2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Наличие указанных нарушений на момент проверки 03.08.2015 г., свидетельствует о том, что управляющей компанией не были приняты все необходимые меры своевременно, зависящие от юридического лица меры для соблюдения требований действующего законодательства. В связи с чем в действиях ООО «УК «ДВСРК» имеется состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ.

Место совершения административного правонарушения – г. Хабаровск, ул. Школьная, д. 24 А.

Время совершения административного правонарушения – 03.08.2015, 10 час. 40 мин.

Обстоятельства, смягчающие или отягчающие административную ответственность при рассмотрении дела не установлены.

Руководствуясь статьями 2.1., 2.10., 4.1.-4.3., 7.22., 23.55., 29.9, 29.10. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

1. Признать юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дальневосточная сервисно-ремонтная компания» ИНН - 2721159841; КПП - 272401001; ОГРН – 1082721005718; дата регистрации 30.06.2008 г., юридический адрес: 680032, г. Хабаровск, ул. Школьная, д. 11, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить административное наказание в виде штрафа 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 законную силу через отделение Сбербанка РФ или перечислением через иную кредитную организацию по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по Хабаровскому краю (главное контрольное управление Правительства Хабаровского края ЛС 04 222 200 830) ИНН 272 119 69 00 КПП 272 201 001 расч.счет 401 018 103 000 000 10001 Банк Отделение Хабаровск г. Хабаровск БИК 040813001 ОКТМО 08 701 000 код платежа 873 116 900 400 400 00 140.

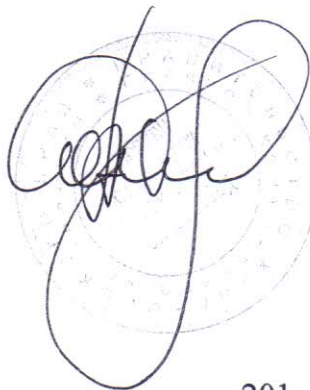
Кроме того, в разделе «назначение платежа» необходимо указывать полное назначение платежа (штраф по постановлению от \_\_\_\_\_ по делу № \_\_\_\_\_).

Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный Кодексом РФ об административных правонарушениях, в соответствии с ч. 1 ст. 20.25 влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток.

2. Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления в арбитражный суд г. Хабаровска

3. Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 г.

Заместитель начальника управления  
государственного жилищного надзора  
главного контрольного управления  
Правительства Хабаровского края



А.П. Саласин

Копия постановления вручена:

1. нарушителю /представителю/ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. \_\_\_\_\_

Отметка о высылке постановления:

нарушителю \_\_\_\_\_  
(дата, номер квитанции)

На основании Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях постановление может быть предъявлено к исполнению **не позднее двух лет** со дня вступления его в законную силу или окончания срока, установленного при отсрочке или рассрочке его исполнения, либо со дня восстановления пропущенного срока для его предъявления к исполнению.