

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № ЖН 233-09-4/13 о
назначении административного наказания**

г. Ярославль
г.

23 сентября 2013

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

рассмотрев дело, возбужденное протоколом от 09.09.2013 № 1019-09-4 в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания» (далее - ООО «Управляющая жилищная компания», общество), ОГРН 1087609001666, ИНН 7616008218, КПП 761601001, адрес регистрации: 152241, Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, г. Гаврилов-Ям, ул. Кирова, д. 10; дата государственной регистрации в качестве юр. 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 09.09.2013 № 1019-09-4 возбуждено дело об административном правонарушении по факту нарушения правил содержания и ремонта жилого дома, расположенного по адресу: г. Гаврилов-Ям, ул. Семашко, д. 13 (далее-Дом).

В ходе проверки установлено следующее:

01.11.2008 собственниками помещений Дома и ООО «Управляющая жилищная компания» был заключен договор управления домом № 74-01/09, согласно разделу 2 которого общество принимает на себя обязательства по предоставлению услуг и выполнению работ ~по содержанию общего имущества, по предоставлению коммунальных услуг, 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 ООО «Управляющая жилищная компания»

В силу требований п. 2 Правил содержания общего имущества 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 ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного- жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие 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.

Согласно п. 42 Правил, управляющие организации (в рассматриваемом случае - ООО «Управляющая жилищная компания») отвечают перед собственниками 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 дела следует, что в ходе внеплановой выездной проверки, осуществленной главным специалистом - государственным жилищным инспектором Петровой Ириной Сергеевной 05.09.2013 в 12 час. 00 мин. с выходом на место, установлено следующее:

1. Значительное разрушение кирпичной кладки наружных ограждающих конструкций задней и боковой стен встроенно-пристроенного помещения секции магазина (задней стены в районе фундамента, боковой стены, смежной с жилой частью здания) (что является нарушением п.п. 4.2.1.1, 4.2.1.3 Правил ТЭЖФ),
2. Частичное отсутствие водосточных труб (что является нарушением п.п. 4.6.1.1, 4.6.1.26 Правил ТЭЖФ),
3. Неплотное прилегание конструкций конька кровли секции магазина (что является нарушением п.п. 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.6.3.6 Правил ТЭЖФ),
4. Неисправность слухового окна (что является нарушением п.п. 4.6.1.1, 4.6.1.25 Правил ТЭЖФ),
5. Частичное разрушение кирпичной кладки в районе карниза со стороны входа в магазин (что является нарушением п.п. 4.2.1.1, 4.2.1.3 Правил ТЭЖФ).

При рассмотрении настоящего дела 23.09.2013 директором общества для приобщения к материалам дела были представлены дополнительные документы, а также письменные пояснения, согласно которым 04.06.2013 было проведено общее собрание собственников Дома по вопросу необходимости проведения ряда работ, в т.ч. по ремонту кирпичной кладки стен и карниза. На данном собрании собственниками Дома было принято решение о производстве только ремонта кровли; в связи с чем поскольку отсутствует решение собственников о производстве ремонтных работ кирпичной кладки стен и карниза - ООО «Управляющая жилищная компания» не имеет возможности устранить нарушения, указанные в п.п. 1 и 5 протокола об административном правонарушении № 1019-09-4 от 09.09.2013.

По поводу нарушения, указанного в п. 2 протокола № 1019-09-4, директором общества сообщено, что при постройке дома крыша была выполнена из листовой стали с организованным водостоком, в настоящее время крыша покрыта асбестоцементными листами и водосточные трубы для данной конструкции крыши не предусмотрены.

Относительно нарушения, указанного в п. 3 протокола № 1019-09-4, директором общества сообщено, что при повторном обследовании ООО «Управляющая жилищная компания» кровли Дома неисправности конькового покрытия выявлено не было.

По факту неисправности слухового окна секции магазина директор общества указывает, что доступ в чердачное помещение возможен только из магазина ввиду чего у ООО «Управляющая жилищная компания» возможности такого доступа нет; кроме того, жалоб по данному нарушению не поступало.

В ходе рассмотрения настоящего дела был объявлен перерыв до 17 час. 00 мин. 23.09.2013.

Исследовав материалы дела и оценив доводы директора общества, заместитель

начальника государственной жилищной инспекции - государственный жилищный инспектор Ярославской области О.Б. Чужанова исходит из следующего:

Факт наличия у общества обязательств по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома в силу добровольного заключенного договор управления домом № 74-01/09 от 01.11.2008 директором ООО «Управляющая жкличсна компания» не оспаривается.

Также директором общества не оспорена обязанность ООО «Управляющая жилищная компания» по исполнению требований и нормативов по содержанию и обслуживанию жилого фонда, установленных Правилами ТЭЖФ.

Как уже было указано ранее, Правилами ТЭЖФ установлена обязанность общества в рамках исполнения обязательств по управлению Домом по проведению осмотров общего имущества, целью которых является своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также своевременное выявление угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Приложение 2 Правил ТЭЖФ устанавливает предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

Однако, общество в нарушение требований вышеуказанного приложения № 2 своевременно не производило работы по устранению выявленных недостатков общего имущества Дома.

В силу ч. 2.3 ст. 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 правил.

Доводы общества, изложенные в письменных объяснениях, отклонены ввиду следующего:

1. Согласно Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 сентября 2010 г. N 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм 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 особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском.

Таким образом, 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).

2. Поскольку при постройке Дома крыша была выполнена из листовой стали с организованным водостоком, то при проведении ремонта кровли (в т.ч. в случае покрытия кровли асбестоцементными листами) самовольное изменение технических характеристик данного конструктивного элемента Дома недопустимо.

3. Факт наличия неплотного прилегания конструкций конька кровли секции магазина был установлен в ходе проверки Дома 05.09.2013 государственным жилищным инспектором, обладающим специальными знаниями в области

строительства, ввиду чего довод директора ООО «Управляющая жилищная компания» о том, что обществом при осмотре кровли неисправности конькового покрытия не выявлено - не является состоятельным.

4. Отсутствие свободного доступа ООО «Управляющая жилищная компания» к общему имуществу многоквартирного Дома (в т.ч. к слуховому окну чердачного помещения), а также отсутствие жалоб жителей Дома на неисправное состояние чердачного помещения, его чистоту и освещенность, на необеспечение надлежащей вентиляции крыши Дома - не снимает с общества добровольно принятых на себя обязанностей по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Все вышеизложенные обстоятельства свидетельствует о том, 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 05.09.2013 № 1019-09-4, протоколом об административном правонарушении № 1019-09-4 от 09.09.2013 и иными материалами дела.

Согласно ч. 3 ст. 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Ввиду указанной нормы права при назначении ООО «Управляющая жилищная компания» административного наказания заместителем начальника государственной жилищной инспекции государственным жилищным инспектором Ярославской области О.Б. Чужановой учтено финансовое положение общества, 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.

Вместе с тем, заместителем начальника государственной жилищной инспекции - государственным жилищным инспектором Ярославской области Чужановой О.Б. в данном случае не усматривается возможность освобождения общества от административной ответственности в силу малозначительности согласно ст. 2.9 КоАП РФ ввиду следующего:

Квалификация правонарушения как малозначительного может иметь место только в исключительных случаях и основывается на том, что конкретные обстоятельства совершения административного правонарушения свидетельствуют об отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям.

Также принимается во внимание то, что размер штрафа не будет носить неоправданно карательный характер, не соответствующий тяжести правонарушения и степени вины лица, привлеченного к ответственности.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 2.1, ч. 3 ст. 4.1, ч. 2 ст. 4.3, 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 1087609001666, ИНН 7616008218, КПП 761601001, адрес регистрации: 152241, Ярославская обл., Гаврилов-Ямский р-н, г. Гаврилов-Ям, ул. Кирова, д. 10; дата государственной регистрации в качестве юр. 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 233-09-4/13 от 23.09.2013**

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