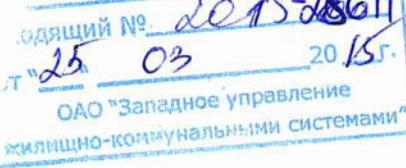


СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

664011, г. Иркутск, ул. Дзержинского, д. 36 литер А

Тел 70-33-50



ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1-254/15
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

11 марта 2015 года

г. Иркутск

Заместитель руководителя службы государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области Воронов Денис Александрович,

рассмотрев материалы дела № 1-254/15 и составленный Родионовой Ю.В. - вед конс Центрального отдела государственного жилищного надзора службы государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области (далее - служба) протокол № 719/15 от 02.03.2015 об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

в отношении юридического лица - открытого акционерного общества «Западное управление жилищно-коммунальными системами», зарегистрированного по адресу: 664082, г. Иркутск, микрорайон Университетский, д. № 68, ИНН 3812089939, ОГРН 1063812065558, дата регистрации 29.06.2006,

УСТАНОВИЛ:

На основании распоряжения № 719-ср-п от 05.02.2015, службой было проведено внеплановое мероприятие по государственному жилищному надзору за соблюдением правил содержания и ремонта жилых домов.

Мероприятие по государственному жилищному надзору было проведено в отношении юридического лица – Открытого акционерного общества «Западное управление жилищно-коммунальными системами» (далее – ОАО «ЗУЖКС»).

В ходе проведенной проверки был обследован жилой дом, расположенный по адресу: г. Иркутск, мкр-н Университетский, 8.

Обследованный жилищный фонд находится в управлении ОАО «ЗУЖКС».

Основанием к проведению проверки явилось обращение о нарушении прав потребителей..

Конкретные требования, предъявляемые к содержанию жилищного фонда определены соответствующими пунктами Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Пост. Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170) (далее – Правила и нормы).

В результате проведенной проверки были выявлены нарушения правил содержания и ремонта жилых помещений, а именно нарушены пункты Правил N 170, выражавшиеся в следующем:

Неисправность двери мусоросборной камеры: по контуру не плотные притворы, не обита листовой сталью с внутренней стороны, чем нарушено п. 5.9.5 Правила и нормы;

Не обеспечено требуемое санитарное состояние подвального помещения (складированы старые трубы), чем нарушено п. 4.1.15 Правила и нормы;

Не обеспечено требуемое санитарное состояние чердачного помещения (при входе на чердак осколки кирпичей), чем нарушено 4.6.1.1 Правила и нормы;

Неисправность электропроводки и электрооборудования в местах общего пользования (в подъезде № 1 на 3,4,5 эт. отсутствуют плафоны, в подвальном помещении отсутствуют плафоны). Отсутствуют крышки на распределительных коробках в подъезде № 1 на 1 эт. и в тамбурах, чем нарушено п.п. 5.6.1., 5.6.2., 5.6.6. Правила и нормы ;

Продухи в цоколе здания «наглухо» закрыты кирпичом, чем нарушено п.п. 3.4.3, 3.4.7 Правила и нормы;

В чердачном помещении наблюдаются белые сухие следы от старых протечек кровли, на полу стяжка имеет трещины, разрушения, на кровле - разрушение защитного слоя бетона, чем нарушено п.4.6.1.2 Правил и норм;

Стойк фановой (вытяжной канализационной) трубы смонтирован в вентиляционную

шахту, чем нарушено 4.6.1.27 Правил и норм;

Неисправность отмостки (просадки, щели, трещины). По периметру здания имеются зазоры между цоколем здания и отмосткой, провал отмостки (под балконами), б/с 1,2,3, чем нарушено п.4.1.7 Правил и норм

Неисправность теплоизоляции на трубопроводах отопления, горячего водоснабжения в подвале (местами отсутствует и не закреплена), чем нарушено п. 5.1.3., 5.2.22. Правила и нормы ;

Неудовлетворительное состояние трубопроводов отопления, ХВС, ГВС в подвале (частично отсутствует антикоррозийная защита трубопровода, течь по стояку горячего водоснабжения), чем нарушено п. 2.6.13(г.), 5.8.3., 5.3.6. Правила и нормы;

Неисправность загрузочных клапанов мусоропровода (отсутствуют упругие прокладки на крышках), чем нарушено п. 5.9.3 Правил и норм;

В подъезде № 1, на лестничной клетке, частично на отопительных приборах (конвекторе) отсутствует защитный экран, чем нарушено п.п. 3.2.2 Правила и нормы;

На крыше МКД отсутствуют дефлектора (вместо дефлекторов расположены листы металла), чем нарушено п.п. 4.6.2.3 Правила и нормы;

В подъезде № 1 выявлена неисправность окрасочного слоя стен -граффити на стенах, чем нарушено п. 2.3.4., 3.2.8., 3.2.9 Правила и нормы

Данные нарушения зафиксированы в Акте проверки № 719/15.

В соответствии с п. 3 ст. 30 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) *собственник жилого помещения несет бремя содержания и ремонта данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме*, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, *если иное не предусмотрено* федеральным законом или *договором*. Помимо текущего содержания и ремонта жилого помещения (жилого дома) его собственник несет обязанности по капитальному ремонту жилого помещения (жилого дома), не допуская ускоренного износа конструкций дома и его домового оборудования, преждевременного обветшания дома, бесхозяйственного отношения к нему, *соблюдая нормы и правила технической эксплуатации дома*, принимая меры защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В соответствии со статьей 39 ЖК РФ *собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в таком доме*. Правила содержания общего имущества устанавливаются Правительством РФ.

В соответствии со ст. 210 Гражданского Кодекса Российской Федерации *собственник также несет бремя содержания принадлежащего ему имущества*, если иное не предусмотрено законом или договором. Содержание, упомянутое в указанной статье, включает в себя расходы на текущий и капитальный ремонты, поддержание имущества в работоспособном состоянии. В ряде случаев законодатель предусматривает переход бремени содержания имущества от собственника к другим лицам.

В соответствии со статьей 161 ЖК 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 соответствии с договором управления многоквартирным домом ОАО «ЗУЖКС» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества.

Как следует из смысла ст. 42 Правил содержания многоквартирного дома (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Статьей 7.22 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность лиц, ответственных за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

В соответствии со ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина. Лицо, в

отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, считается невиновным, пока его вина не будет доказана. Неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к административной ответственности, толкуются в пользу этого лица.

В силу ч. 2 ст. 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 настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Вина юридического лица — ОАО «ЗУЖКС» выражена в бездействии, т. к. у ОАО «ЗУЖКС» имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но им не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Таким образом, невыполнение юридическим лицом законодательства в сфере управления многоквартирными домами повлекло возникновение нарушений, выявленных при проведении проверки.

Ответственным за содержание многоквартирных жилых домов является ОАО «ЗУЖКС», которое обязано производить текущий ремонт с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Доказательств невозможности соблюдения ОАО «ЗУЖКС» Правил и норм в силу чрезвычайных событий и обязательств, которые оно не могло предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась, службе не представлено.

Каких либо объективных обстоятельств, препятствующих выполнению ОАО «ЗУЖКС» своих обязанностей по соблюдению действующего законодательства, не установлено.

Таким образом, результаты проверки свидетельствуют о том, что в действиях юридического лица – ОАО «ЗУЖКС», содержатся признаки административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а именно - нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность, по делу не установлено.

Руководствуясь ст. ст. 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать юридическое лицо – открытое акционерное общество «Западное управление жилищно-коммунальными системами», зарегистрированное по адресу: 664082, г. Иркутск, микрорайон Университетский, д. № 68, ИНН 3812089939, ОГРН 1063812065558, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и

НАЛОЖИТЬ НАКАЗАНИЕ /административный штраф/ в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.

Штраф подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки, предусмотренных ст. 31.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Оплата штрафа производится по следующим банковским реквизитам:

Банк Получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Иркутской Области г. Иркутска

БИК-042520001

р/счет-40101810900000010001

Получатель: УФК РФ по Иркутской области (Служба государственного жилищного и строительного надзора)

ИНН 3808171877 КПП 380801001

ОКТМО 25701000

Код платежа 83011690040040000140

В случае неоплаты административного штрафа в установленный срок правонарушитель привлекается к административной ответственности в соответствии с ч. 1 ст. 20.25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток. Постановление может быть обжаловано нарушителем, потерпевшим или их законными представителями в течении 10 дней со дня получения копии постановления в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в суд по месту рассмотрения дела. По истечении этого срока постановление вступает в законную силу

Постановление вступило в законную силу

Заместитель руководителя службы

Д.А. Воронов

Копия постановления вручена: отправлено по почте - заказным письмом с уведомлением
Настоящее постановление может быть предъявлено к исполнению в течение 2 лет со дня его вынесения.

