

ГЛАВНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО НАДЗОРА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Крымова, д. 12, Ульяновск, 432071, тел./факс (8422) 44-68-70; E-mail: nadzor73@ulgov.ru, http://nadzor73.ulregion.ru
ОКПО 87810868, ОГРН 1137325000064, ИНН/КГП 7325118223/732501001

26.01.2015 № 73/ИОГВ-13/001/И.И.И.И.И.

На № _____ от _____

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 32/15-ЖН
по делу об административном правонарушении

г. Ульяновск

20 января 2015 года

Заместитель руководителя - начальник Управления регионального
государственного жилищного надзора Главной государственной инспекции
регионального надзора Ульяновской области
Картузова Татьяна Владимировна

РАССМОТРЕВ: протокол об административном правонарушении от
21.11.2014 № Е-404 по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об
административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) и дополнительные
материалы, составленные при проверке правил содержания общего имущества
многоквартирного дома № 4 по ул. Пушкинская г. Ульяновска, в отношении
**открытого акционерного общества «Городская управляющая компания
Железнодорожного района»** (далее - **ОАО «ГУК Железнодорожного района»**),
расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Хрустальная д.55, ИНН 7326027459,
ОГРН 1067326027196
при участии в заседании: Еремеевой Е.А. (доверенность)

УСТАНОВИЛ:

В ходе проверки, проведенной 20.11.2014 главным специалистом-экспертом
отдела надзора за содержанием, использованием жилищного фонда Управления
регионального государственного жилищного надзора Главной государственной
инспекции регионального надзора Ульяновской области на основании
распоряжения от 17.11.2014 № Е-404 заместителя руководителя Главной
государственной инспекции регионального надзора Ульяновской области –
начальника Управления регионального жилищного надзора о проведении
внеплановой выездной проверки юридического лица, по адресу: г. Ульяновск, ул.
Пушкинская, д. 4, выявлено:

- ненадлежащее содержание межпанельного шва (нарушение герметичности,
выкрашивание раствора) по месту расположения окна кухни кв. №123,
чем нарушаются следующие нормы законодательства: абз.1,2,9 п.4.2.1.7.,
п.4.10.2.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда,
утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №
170 (далее - ПиН).

Согласно договору управления многоквартирным домом от 01.07.2008 № 14
вышеуказанный многоквартирный жилой дом находится в управлении ОАО «ГУК

от 09-284
30/01 2015

Железнодорожного района». Управляющая компания принимает полномочия управления домом в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирном доме.

Согласно предмету договора управляющая компания по заданию собственника, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме. Предоставлять от его имени и в его интересах коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

В ходе рассмотрения административного дела представитель ОАО «ГУК Железнодорожного района» Еремеева Е.А. пояснила, что нарушение не устранено. Ремонт межпанельных швов будет проведен до 20.05.2015. У жителей дома имеется задолженность по оплате.

В материалы дела представлены копии следующих документов: гарантийное письмо ООО «Сантех Рем» от 12.01.2015 №498, расщепление платы за содержание и ремонт на 2014 год, гарантийное письмо от 12.01.2015 №01-08-11, справка о обращениях от 02.12.2014 №01-08-4686, акт весеннего осмотра от 28.03.2014, план мероприятий по подготовке жилого фонда и его инженерного оборудования к отопительному сезону 2014-2015 г.г.; акт осеннего осмотра от 21.08.2014, ответ жителю квартиры №20 дома №4 по ул. Пушкинская от 26.12.2014, акт обследования от 23.12.2014.

Изучив материалы дела, предоставленные документы, выслушав пояснения представителя юридического лица, административный орган установил следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491

(далее — Правила), общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с Постановлением Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 № 6464/10, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, зарегистрированы в Министерстве юстиции РФ 15.10.2003 за № 5176, опубликованы в «Российской газете» от 23.10.2003 № 214, и являются обязательными для исполнения, как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре управления многоквартирным домом в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями.

Абзацами 1, 2, 9 п. 4.2.1.7. Правил Госстроя установлено, что стыки панелей должны отвечать трем требованиям:

водозащиты за счет герметизирующих мастик с соблюдением технологии их нанесения, обеспечив подготовку поверхности;

стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов в кратчайшие сроки (в малых объемах в период подготовки домов к зиме).

Согласно п. 4.10.2.1. Правил Госстроя организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водосводящих устройств и др.).

Событие административного правонарушения подтверждается актом проверки от 20.11.2014, на основании которого в отношении ОАО «ГУК Железнодорожного района» составлен протокол об административном правонарушении от 21.11.2014 № Е-404, другими материалами дела.

Субъектом данного нарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту общего имущества в указанном многоквартирном доме. Данные функции исполняет ОАО «ГУК Железнодорожного района».

В соответствии с пунктом 3.1. постановления Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 г. N 11 «О некоторых вопросах применения особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно статье 162 ЖК РФ переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

В соответствии с 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 указанным Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Доказательства, свидетельствующие, что правонарушение вызвано чрезвычайными, исключительными обстоятельствами или другими непредвиденными, непреодолимыми препятствиями, находящимися вне контроля управляющей организации, не предоставлены.

Вина ОАО «ГУК Железнодорожного района» доказана, и состоит в совершении административного правонарушения, так как, являясь организацией, осуществляющей деятельность по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, необходимые работы не были выполнены. Общество допустило нарушение правил содержания и ремонта многоквартирных жилых домов, что подтверждается актом проведенной проверки от 20.11.2014.

Таким образом, ОАО «ГУК Железнодорожного района», являясь управляющей организацией, ответственной за содержание указанного многоквартирного дома, нарушила условия договора управления, заключенного с собственниками его помещений, требования Правил.

В действиях (бездействии) ОАО «ГУК Железнодорожного района» содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ - нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Основания для применения ст. 2.9 КоАП РФ отсутствуют, поскольку совершенное ОАО «ГУК Железнодорожного района» правонарушение посягает на установленный порядок общественных отношений в сфере эксплуатации жилищного фонда. Данное правонарушение создает угрозу жизни и здоровью граждан, охраняемым общественным отношениям.

Изучив имеющиеся в материалах дела документы, обстоятельства дела, наличие события административного правонарушения, вины юридического лица, отсутствие доказательств, позволяющих применить положения ст. 2.9 КоАП РФ, заместитель руководителя Главной государственной инспекции регионального надзора Ульяновской области приходит к выводу о необходимости привлечения ОАО «ГУК Железнодорожного района» к административной ответственности.

На основании изложенного и руководствуясь Главой 29 Кодекса РФ об административных правонарушениях, административный орган

ПОСТАНОВИЛ:

Привлечь к административной ответственности согласно ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях **открытое акционерное общество «Городская управляющая компания Железнодорожного района».**

Наложить административный штраф в размере **40 000 (сорок тысяч) рублей.**

Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу или в суд.

Реквизиты для перечисления суммы штрафа:

УФК по Ульяновской области

(Главная государственная инспекция регионального надзора Ульяновской области).

Р/с 40101810100000010003

ИНН 7325118223 КПП 732501001 БИК 047308001

Код бюджетной классификации: 380 1 16 90040 04 0000 140 ОКТМО 73701000

Лицевой счёт 04681206630

Банк Отделение Ульяновск г. Ульяновск

В платеже указывать «Штраф Главрегионнадзора Ульяновской области», номер и дату постановления, статус 08.

Предупреждение. В соответствии с ч.1 ст. 20.25 КоАП РФ неуплата штрафа, в срок, предусмотренный ст. 32.2. КоАП РФ, влечёт наложение административного штрафа в двукратном размере от суммы не уплаченного административного штрафа.

Постановление вступило в законную силу «___» _____ 20__ года.

Заместитель руководителя Главной инспекции -
начальник Управления регионального
государственного жилищного надзора
Главной государственной инспекции
регионального надзора Ульяновской области



Т.В. Картузова

Постановление вручено, отправлено

«___» _____ 20__ г. подпись _____

Отметка об исполнении: _____ «___» _____ 20__ г.

Заместитель руководителя Главной инспекции -
начальник Управления регионального
государственного жилищного надзора
Главной государственной инспекции
регионального надзора Ульяновской области

Т.В. Картузова

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Открытое акционерное общество
**«ГОРОДСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО
РАЙОНА»**

432044, г. Ульяновск, ул. Хрустальная, 55
тел.: (8422) 27-23-88, тел/факс (8422) 27-08-07

№ 01-08-11 от 12 января 2015г.
на Е — 404 от 20 октября 2014г.

**Заместителю руководителя-
начальнику Управления регионального
Государственного жилищного надзора
Главной государственной инспекции
регионального надзора Ульяновской области**

Т.В. Картузовой

Гарантийное письмо

ОАО «ГУК Железнодорожного района» гарантирует выполнение работ по ремонту межпанельного шва по месту расположения кухни кв. № 123 многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Пушкинская, 4, силами подрядной организации ООО «СантехРем» в срок, указанный в предписании Главрегионнадзора Ульяновской области от 20 октября 2014г. № Е — 404 (до 20 мая 2015г.).

Генеральный директор

И.В. Ножечкин

