



**УПРАВЛЕНИЕ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 114
по делу об административном правонарушении**

21 декабря 2016 года

г. Тамбов

Исполняющий обязанности начальника управления государственного жилищного надзора Тамбовской области Захарцев Сергей Николаевич, рассмотрев материалы дела, об административном правонарушении, предусмотренном ст.7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Управдом 68» ИНН 6829083987 КПП 682901001 ОГРН 1126829005050, расположенного по адресу: ул.Широкая, 7Б, г.Тамбов,

УСТАНОВИЛ:

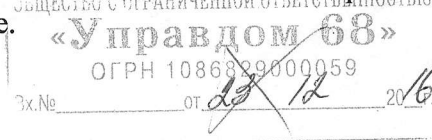
Управлением государственного жилищного надзора области 06.12.2016 проведена проверка по обращению В.П.Яцковой по вопросу непринятия управляющей организацией мер по устранению протекания кровли над квартирой № 15 в многоквартирном доме № 2г по ул. Жуковского г. Тамбова.

В ходе проведения проверки установлено, что по обращению В.П.Яцковой от 17.08.2016 управляющая организация ООО «Управляющая компания Управдом 68» не приняла своевременных мер по обследованию кровли и квартиры, устранению протекания кровельного покрытия над квартирой № 15 в многоквартирном доме № 2г по ул. Жуковского г. Тамбова. При визуальном осмотре факт протекания кровли нашел свое подтверждение – на потолках в коридоре и жилой комнате (зале), стенах в коридоре выявлены следы от протекания с образованием черной плесени и отхождением обоев от стен, местами разрушен отделочный слой потолка в коридоре. На поверхности прогона в коридоре следы от протекания слегка влажные на ощупь

Указанные факты свидетельствуют о ненадлежащем исполнении ООО «Управляющая компания Управдом 68» обязанностей по содержанию многоквартирного дома № 2г по ул. Жуковского г. Тамбова.

В соответствии со 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

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.



Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регулируются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Согласно п.10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с требованиями п. 42 Правил № 491 управляющая организация, отвечающая перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и соответственно несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и договором управления многоквартирным домом.

Согласно п.п.13 и 14 Правил № 491 в зависимости от способа управления многоквартирным домом осмотры общего имущества проводятся собственниками помещений или управляющей организацией. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений и иными ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях) необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Требования по эксплуатации, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170), которые являются обязательными для исполнения.

Согласно п.п. 2.1 и 4.6 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна проводить общие плановые осмотры жилых зданий (весной и осенью) - в ходе которых проводится осмотр здания в целом, а также частичные (внеочередные) осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений, с оформлением актов и обеспечением:

- исправное состояние конструкций кровли;

- защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли;

- устранить выявленные нарушения.

В случае протекания на отдельных участках кровли пологоскатных крыш с внутренним водостоком необходимо производить очистку снега. Внутренние водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев, снега, наледей и т.д. Повреждения кровли необходимо устранять немедленно.

Предельный срок устранения неисправностей при протекании в отдельных местах кровли Правилами № 170 предусмотрен в течение 1 суток (приложение № 2 к Правилам № 170 является обязательным).

Статья 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» также предусматривает, что безопасность здания в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 сентября 2010 года № 6464/10 определено, что в ст. 162 Жилищного кодекса РФ имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей организацией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими организациями 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.

Управление многоквартирным домом № 2г по ул. Жуковского г. Тамбова осуществляет управляющая организация ООО «Управляющая компания Управдом 68».

Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений является административным правонарушением, предусмотренным статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, в действиях ООО «Управляющая компания Управдом 68» содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, - нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Принимая во внимание изложенное, и руководствуясь ст. 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Управдом 68» ИНН 6829083987 КПП 682901001 ОГРН 1126829005050, расположенное по адресу: ул. Широкая, 7Б, г. Тамбов, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде штрафа в размере 40000 (сорока тысяч) рублей.

Настоящее постановление может быть обжаловано в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в районный суд по месту рассмотрения дела, в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

Лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

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 в порядке, установленном ст. ст. 31.5, 31.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

После оплаты штрафа в указанный срок, копию квитанции необходимо предоставить в управление государственного жилищного надзора Тамбовской области по адресу: 392008, г. Тамбов, Моршанское шоссе, д. 14 или направить по факсу: 79-15-91.

Банковские реквизиты бюджетного органа, на которые перечисляется штраф:

Расчетный счет: 401018100000000010005 отделение Тамбов

БИК 046850001 ОКТМО 68701000

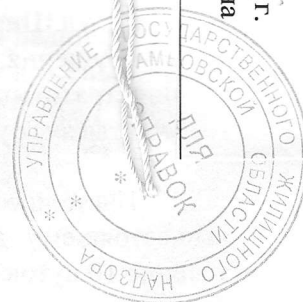
Получатель – УФК по Тамбовской области (управление государственного жилищного надзора Тамбовской области) ИНН 6829041585 КПП 682901001 КБК 011 1 16 90040 04 0000 140

Исполняющий обязанности
начальника управления
государственного жилищного надзора
Тамбовской области



С.Н.Захарцев

29.12.2015
Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью на 2 листах
начальник отдела капитального ремонта
«21» декабря 2015 г.
Жилищный Д.С. Алёшина



Копия постановления вручена (направлена):

Лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении

_____ дата

_____ подпись, номер квитанции об отправлении