ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ул. Дерендяева, 23, г.Киров обл., 610020
тел/факс (8332)32-05-88

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 647
по делу об административном правонарушении

16.12.2013 г. Киров (обл.)

Заместителем начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Летовым М.В., руководствуясь ст.ст. 23.55, 29.9, 29.10 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), рассмотрено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ, возбужденное постановлением и.о.прокурора Октябрьского района от 06.11.2013 в отношении юридического лица – ООО «Лепсе-Уют Плюс», юр.адрес: г.Киров, Лепсе, 10, ИНН: 4345262501, ОГРН: 1094345014675, по материалам проверки по факту нарушения правил содержания и ремонта многоквартирных жилых домов.

УСТАНОВИЛ:

Прокуратурой Октябрьского района г. Кирова на основании обращения ОАО «ККС» проведена проверка исполнения требований законодательства, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома № 7/1 по ул. Р.Ердякова г. Кирова, в ходе которой в деятельности ООО «Лепсе-Уют Плюс» выявлены нарушения требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила).

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.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать, в том числе, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с п. 5.1.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, организа-

ции по обслуживанию жилищного фонда обязаны совершенствовать учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды путем оснащения тепловых узлов зданий современными контрольно-измерительными приборами и приборами учета (теплосчетчики и водосчетчики), установки поквартирных водо- и газосчетчиков и обеспечивать их сохранность и работоспособность.

ОДПУ по холодной воде в доме № 7/1 по ул. Р. Ердякова принят в эксплуатацию 25.05.2012 и с этого же дня включен в состав общего имущества многоквартирного дома.

Сведения о выходе из строя ОДПУ по холодной воде в МКД № 7/1 по ул. Р. Ердякова г .Кирова поступали в ООО «Jence-Уют Плюс» 12.03.2013 и 16.07.2013, но в нарушение указанных требований законодательства управляющая компания неисправный ОДПУ направила на диагностику и ремонт только 18.10.2013.

За несоблюдении требований п. 5.1.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 прокуратурой Октябрьского района в отношении ООО «Jence-Уют Плюс» возбуждено дело об административном правонарушении по ст.7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Дело об административном правонарушении рассматривается с участием представителя по доверенности Синцова В.В., который вину управляющей компании в совершении правонарушения не признал, пояснил, ОДПУ по холодной воде находился на гарантии застройщика - ОАО «Кировский ССК», который должен был принять меры к проведению диагностики ОДПУ. В связи с бездействием застройщика управляющая компания самостоятельно сдала ОДПУ ХВС на диагностику в сервисный центр ООО «ЭЛГИСС-Монтаж» 18.10.2013.

Исследовав материалы дела, прихожу к выводу, что в действиях юридического лица - управляющей компании содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Статьей 7.22 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений. Субъектами указанного правонарушения признаются должностные и юридические лица, обязанные обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирных жилых домов в силу договора управления МКД.

Исходя из части 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу ч.1.1 ст.161 Жилищного кодекса РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 162 Кодекса 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 соответствии с пунктом 3 статьи 162 Кодекса 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.

В силу статьи 39 Жилищного кодекса РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с п.5 Правил содержания в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, **коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды**, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания) предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надежности 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.

Пунктами 16 и 17 Правил содержания определено, что при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

Как следует из статьи 158 Жилищного кодекса РФ, пунктов 28 и 31 Правил содержания, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений

лись меры к надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома.

Вышеперечисленные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии в действиях (бездействии) управляющей организации существенной угрозы охраняемым отношениям.

Незначительная степень выраженности признаков объективной стороны правонарушения в бездействии управляющей компании позволяет сделать вывод о том, что противоправные действия не достигли общественной опасности, необходимой для применения мер государственного воздействия в виде административного наказания. Учитывая в совокупности обстоятельства рассматриваемого дела, характер совершенного правонарушения, роль правонарушителя, считаю, что правонарушение не создало существенной угрозы охраняемым отношениям, что свидетельствует о его малозначительности.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.2.9, ст.29.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях

ПОСТАНОВИЛ:

1. ООО «Лепес-Уют Плюс» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

2. Считать данное правонарушение малозначительным и применить статью 2.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

3. На основании пункта 2 части 1 статьи 29.9 КоАП РФ об административных правонарушениях прекратить производство по делу в отношении ООО «Лепес-Уют Плюс», объявив устное замечание.

4. Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику инспекции или в суд. Жалоба может быть подана в течение 10-ти суток со дня вручения или получения копии постановления.

Заместитель начальника инспекции М.В.Летов

Постановление получил:_____
Постановление вступило в законную силу: «____» _____ 20__ г.
Постановление исполнено: «____» _____ 20____г.