

ПРАВИТЕЛЬСТВО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ  
ГЛАВНОЕ КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**о назначении административного наказания  
по делу об административном правонарушении № 793ж/15-Д**

«19» августа 2015 г.

г. Хабаровск

Заместитель начальника управления государственного жилищного надзора главного контрольного управления Правительства Хабаровского края Саласин Александр Петрович, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – Кодекс) в отношении должностного лица – директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба заказчика по многоквартирному дому» Наумкова Александра Сергеевича (далее – ООО «УК «Служба заказчика по МКД»)),

**УСТАНОВИЛ:**

На основании определения о возбуждении дела об административном правонарушении и проведении административного расследования от 15.05.2015 г. главным специалистом территориального отдела управления государственного жилищного надзора проведено административное расследование в отношении ООО «УК «Служба заказчика по МКД» по признакам правонарушения, совершенного адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, Магистральное шоссе, корп. 3 дом № 49.

18.05.2015 г. в ходе осмотра выявлены следующие нарушения:

- в кв. № 61 имеются темные сухие следы протеканий.

По результатам проведения административного расследования установлены факты нарушения пункта 4.6.1.1, 4.6.1.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27 сентября 2003 г. № 170, в результате чего в отношении директора ООО «УК «Служба заказчика по МКД» Наумкова А.С. составлен протокол об административном правонарушении от 20.05.2015 г.

Результаты обследования отражены в акте осмотра от 18.05.2015 г.

На рассмотрение дела об административном правонарушении 19.08.2015 г. Наумков А.С. или его представитель не явился, о времени и месте рассмотрения дела уведомлен. О причинах неявки или о процессуальных нарушениях при проведении административного расследования не заявлял.

Исследовав материалы дела должностное лицо приходит к выводу о наличии вины директора ООО «УК «Служба заказчика по МКД» Наумкова А.С. в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса, выразившиеся в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов по следующим основаниям.

Статьей 7.22 Кодекса предусматривается административная ответственность должностных и юридических лиц за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Из представленных материалов дела следует, что ООО «Служба заказчика по МКД» осуществляет управление многоквартирным домом по Магистральному шоссе д. 49 корп. 3 в г. Комсомольске-на-Амуре на основании договора управления. Управляющая компания приняла на себя обязательства по содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, а собственники - вносить плату за содержание жилого помещения.

*Освобождено*  
07.08.2016  
л/п 303 4000

Следовательно, Общество как управляющая организация, получающая от жителей дома денежные средства, является лицом, ответственным за содержание и обслуживание названного жилого дома, а значит обязано исполнять требования вышеназванных Правил.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (статья 39 ЖК РФ).

Частью 1 статьи 161 ЖК РФ закреплено, что 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 статьи 162 ЖК РФ 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 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 (часть 3 статьи 162 ЖК РФ).

Таким образом, субъектом указанного административного правонарушения является управляющая компания, поскольку согласно ст. 162 ЖК РФ ей переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

Согласно подпункту «г» пункта 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 (далее – Правила № 290) лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 7 Правил № 290 работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, включают в том числе проверку кровли на отсутствие протечек.

Управляющая компания соблюдение требований пункта 6 Правил № 290 подпункта «а» пункта 7 Минимального перечня услуг и работ не обеспечила.

Как следует из части 2 статьи 36 Федерального закона от 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» (далее - Закон № 384) параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации.

Указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом в силу части 1 настоящей статьи безопасность здания и сооружения 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 или сооружения.

Кроме того, в силу положений подпункта 6 части 2 статьи 10 Закона № 384 в процессе эксплуатации здания или сооружения должны быть обеспечены безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях.

Техническое состояние жилого дома не соответствует требованию части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункту 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, что подтверждается материалами дела.

Согласно Правилам и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденного постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170) п.1.1 определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Пунктом 1 статьи 46 Федерального закона от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», определено, что требования к эксплуатации подлежат обязательному исполнению в части, соответствующей целям защиты жизни, здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества.

Определением Верховного суда Российской Федерации от 03.10.2006 № КАС06-368 установлено, что Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170 носят обязательный характер.

В соответствии с Государственным стандартом РФ ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», введенным в действие 01.01.2001 г. под жилищно-коммунальными услугами понимается действия или деятельность исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды.

Обязанность управляющей организации содержать общее имущество многоквартирного дома в надлежащем состоянии, обеспечивающем в частности безопасность для жизни и здоровья граждан и соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и иных лиц, предусмотрена статьями 161, 162 ЖК РФ, пунктами 10,11, 16,17 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за

содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

На основании решения учредителя Общества от 13.01.2014 г. Наумков А.С. назначен на должность генерального директора ООО «Служба заказчика по МКД», следовательно, осуществляет административно – хозяйственную и организационно – распорядительную функцию по руководству текущей деятельностью ООО «Служба заказчика по МКД» и имеет возможность для соблюдения отдельных требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, являющихся общеобязательными к исполнению, однако не принял все зависящие меры своевременно по их соблюдению.

В соответствии со ст. 2.4 Кодекса, к административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Обстоятельства, отягчающие административную ответственность при рассмотрении дела не установлены.

Руководствуясь статьями 2.1., 2.4., 4.1.-4.3., 7.22., 23.55., 29.9, 29.10. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

#### ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать должностное лицо – генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба заказчика по многоквартирному дому» Наумкова Александра Сергеевича 03.11.1980 г.р. ур. г. Комсомольска-на-Амуре, место регистрации: 681000 г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Корабельная 12, место работы: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. лесная 2 корп. 2 виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить административное наказание в виде штрафа в размере 4 000 (четыре тысяч) рублей.

*Сумма штрафа подлежит уплате лицом, привлеченным к административной ответственности не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу через отделение Сбербанка РФ или перечислением через иную кредитную организацию по следующим реквизитам:*

Получатель: УФК по Хабаровскому краю (главное контрольное управление Правительства Хабаровского края ЛС 04 222 200 830) ИНН 272 119 69 00 КПП 272 201 001 расч.счет 401 018 103 000 000 10001 Банк Отделение Хабаровска г. Хабаровск БИК 040813001 ОКТМО 08 701 000 код платежа 873 116 900 400 400 00 140.

Кроме того, в разделе "назначение платежа" необходимо указывать полное назначение платежа (штраф по постановлению от \_\_\_\_\_ по делу № \_\_\_\_\_). Не уплата административного штрафа в срок, предусмотренный Кодексом РФ об административных правонарушениях, в соответствии с ч. 1 ст. 20.25. влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток.

2. Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления в районный суд по месту рассмотрения дела.

3. Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Заместитель начальника управления  
государственного жилищного надзора  
главного контрольного управления  
Правительства Хабаровского края

А.П. Саласин

Копия постановления вручена:

1. нарушителю /представителю/ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Отметка о высылке постановления:  
нарушителю \_\_\_\_\_

На основании Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях постановление может быть предъявлено к исполнению не позднее двух лет со дня вступления его в законную силу или окончания срока, установленного при отсрочке или рассрочке его исполнения, либо со дня восстановления пропущенного срока для его предъявления к исполнению.