

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

300041, г. Тула, пр-т Ленина, д. 2

Телефон: 56-81-86

Факс: 56-79-76

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 263**

**ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

От « 11 » октября 2013 г.

г. Тула

(место вынесения)

**Начальник государственной жилищной инспекции Тульской области**  
**/заместитель/ Логинов Владимир Ильич**

(фамилия, имя, отчество должностного лица)

рассмотрев материалы дела в отношении: ЗАО «Жилсистема», зарегистрированного в качестве юридического лица ИНН: 7115501366, ОГРН: 1127154022324 по адресу: г. Кимовск, ул. Октябрьская, д. 16, изучив Протокол государственной жилищной инспекции Тульской области об административном правонарушении от « 05 » сентября 2013 г. № 293, а также заслушав участников: Гусева С.В.

(указать, кто заслушан – объяснения «Лица», его представителя (защитника), показаний

(указать, кто заслушан – объяснения «Лица», его представителя (защитника), показаний

потерпевшего, свидетелей, понятых- при их участии при рассмотрении дела, пояснений специалиста, заключений эксперта и прокурора – с указанием их ф.и.о.)

Исследовав иные доказательства: материалы к протоколу Инспекции

(запись об исследованных вещественных доказательствах, показаниях специальных

технический средств, документах – и др. (при их наличии)

**УСТАНОВИЛ:**

При рассмотрении установлено, что допущено: нарушение – п. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации: обслуживание многоквартирного дома должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

- п. 1.1 ст. 161 ЖК 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, или имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

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;

2.2 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.

16. Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

п.п. 10,11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491:

п. 10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

п. 11. Содержание общего имущества включает в себя:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

з) текущий ремонт и содержание общего имущества.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170:

Раздел II – техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

п. 2.3.7 в зданиях, намеченных к производству капитального ремонта, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

п. 2.6.2. при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит устранить неисправности: стен, фасадов, крыш и пр.

п. 4.6.1.1 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли. Предельные сроки устранения неисправностей кровли при выполнении текущего ремонта 1 сутки.

Данные работы входят в перечень и объемы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно договору управления многоквартирным домом, и жители ежемесячно производят оплату за данный вид услуг.

Договор управления многоквартирным домом от 05.03.2010

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Данные работы входят в перечень и объемы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно договору управления многоквартирным домом, и жители ежемесячно производят оплату за данный вид услуг.

Должностным лицом государственной жилищной инспекции Тульской области при проведении проверки исполнения правил содержания и ремонта жилых домов 02.10.2013 с 12 часов 20 минут до 12 часов 50 минут выявлены следующие нарушения по адресам:

- Тульская область, г.Кимовск, ул. Павлова, д. 7: – в квартире № 103, расположенной на верхнем этаже, выявлены свежие следы протекания влаги через кровлю в коридоре и зале, наличие плесени на стене в зале, что не обеспечивает безопасные и благоприятные условия проживания;

Тульская область, г. Кимовск, ул. Октябрьская, д.44 – в подъезде 3 по улице Павлова, д.7, на четвертом этаже, выявлены следы протекания влаги через кровлю на потолке вокруг люка-выхода на чердачное помещение, при входе в жилое помещение 38. При обследовании кровли над подъездом 3 и жилыми помещениями 37,38, со стороны чердачного перекрытия, в шиферном покрытии выявлены просветы, сколы, повреждения, смещения отдельных элементов, отсутствует покрытие конька, что не обеспечивает безопасные и благоприятные условия проживания.

В соответствии с ч. 1 и ч. 2 ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ установлена административная ответственность.

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению

Исходя из смысла части 1 статьи 7.22 КоАП РФ рассматриваемое административное правонарушение посягает на установленный нормативными правовыми актами порядок в области соблюдения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, который должен носить устойчивый характер и соблюдение которого является обязанностью каждого участника данных правоотношений.

ЗАО «Жилсистема», исполняя функции по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и ремонту указанных жилых домов, обязано соблюдать требования правил и норм эксплуатации жилищного фонда и не допускать нарушений данных правил.

Пунктом 2 Правил № 170 предусмотрено, что управление многоквартирным домом включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций,

оборудования и технических устройств; техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем; текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Общество своим бездействием не обеспечило соблюдение установленных требований и тем самым нарушило права и законные интересы граждан при предоставлении жилищных услуг, не обеспечило безопасность многоквартирного дома для жизни и здоровья граждан, предоставляло услуги, не соответствующие установленным требованиям.

Таким образом, общество, находясь в договорных обязательственных отношениях, обязано осуществлять все необходимые мероприятия по недопущению нарушений требований эксплуатации и ремонта жилого дома и подготовке дома к эксплуатации в зимних условиях.

ЗАО «Жилсистема» не приняло своевременных мер по соблюдению правил и норм по содержанию и ремонту жилых домов, направленных на устранение выявленных нарушений и обеспечения комфортных условий проживания граждан. При этом в указанном случае существенная угроза охраняемым общественным отношениям заключается не в наступлении каких-либо материальных последствий правонарушения, а в пренебрежительном отношении Общества к исполнению своих публично-правовых обязанностей в сфере жилищных правоотношений.

Общество имело возможность соблюдать требования законодательства, однако не предприняло мер к его соблюдению.

ЗАО «Жилсистема» является лицом, ответственным за надлежащее содержание и обслуживание многоквартирных жилых домов по указанным адресам.

Согласно п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Ненадлежащее исполнение своих обязанностей по содержанию общего имущества указанных многоквартирных домов, находящихся в управлении ЗАО «Жилсистема», нарушает жилищные права и законные интересы граждан, проживающих в данных многоквартирных домах, в связи с чем, в действиях юридического лица - ЗАО «Жилсистема» содержатся признаки административного правонарушения, за которое (ые) в соответствии со статьей (ями) 7.22 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность, не установлено.

Обстоятельством, отягчающим административную ответственность, является повторное совершение однородного правонарушения.

Исходя из вышеизложенного, в соответствии со статьями 23.55 и 7.22 КоАП РФ (указать соответствующую (ие) статью (и) (7.21-7.23) КоАП РФ)

### ПОСТАНОВИЛ:

1. За вышеуказанное (ые) нарушение (я) в отношении ЗАО «Жилсистема» назначить административное наказание в виде административного штрафа в размере

пятидесяти тысяч рублей

(сумма штрафа прописью)

2. В соответствии со статьями 32.2, 24.7 КоАП РФ, ст. 46 Бюджетного кодекса РФ от 17.07.1998г. ( в ред. Федерального закона от 26.04.2007 № 63-ФЗ)

Правонарушителю сумму пятьдесят тысяч рублей  
(указать – штраф и (или) издержки (затраты))


не позднее 60 дней со дня вручения (получения) настоящего Постановления, либо решения по жалобе или протесту на настоящее Постановление, не отменяющее его, или со дня истечения срока отсрочки (или рассрочки) внести (перечислить):

Р/С\_40 101 810 700 000 010107 в ГРКЦ ГУ Банка России по Тульской области г. Тула  
БИК 047003001  
Получатель: УФК МФ РФ по Тульской области (государственная жилищная инспекция Тульской области)  
ИНН 7107071920  
КПП 710701001  
Код ОКАТО 70401000000  
КБК 842 1 16 90040 04 0000 140  
Назначение платежа – штраф за правонарушение (Госжилинспекция).

Данные о предоставлении отсрочки:

- 1) отсрочки исполнения постановления \_\_\_\_\_ (срок – до 1 месяца)  
2) рассрочки уплаты штрафа \_\_\_\_\_ (срок – до 3 месяцев)

**Руководитель государственной  
жилищной инспекции Тульской области  
/заместитель/**

  
(подпись) **В.И. Логинов**

Настоящее постановление может быть обжаловано лицом, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, потерпевшим, его защитником, представителем в суд по месту рассмотрения жалобы, а по делу об административном правонарушении, совершенном юридическим лицом или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность в арбитражный суд в течение 10 суток со дня вручения или получения его копии.

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.

Копию документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, лицо, привлеченное к административной ответственности, направляет должностному лицу, вынесшему постановление. **Факс 56-79-76**

**Срок предъявления к исполнению – два года**

**Дата вступления в законную силу – 10 дней**

**Копия постановления вручена (направлена):**

1. нарушителю /представителю/ « 11 » \_\_\_\_\_ октября 2013 г.  
\_\_\_\_\_  
(подпись)  
2. потерпевшему /представителю/ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.