

ДЕПАРТАМЕНТ ЖКХ И ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА  
ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

634041, г. Томск, пр. Кирова, 41, тел./факс 905-570

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 297**  
**о назначении административного наказания**

Оплачено 07 АПР 2015

г. Томск, пр. Кирова, 41, каб. № 411  
(место рассмотрения)

«23» декабря 2014 г.  
(дата рассмотрения)

Заместитель начальника Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области Михайлов Александр Александрович, рассмотрев материалы дела № В-3642/2 об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, возбужденного в отношении юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мастер», ИНН 7017099400, ОГРН 1047000168434, юридический и фактический адрес: г. Томск, ул. Профсоюзная, 2 стр. 51,

**УСТАНОВИЛ:**

В Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области поступило обращение жильца, проживающего по адресу: г. Томск, ул. Профсоюзная, д. 22, по вопросу протечек кровли.

В соответствии с распоряжением от 18.11.2014 № В-3642 в отношении ООО «Управляющая компания «Мастер» проведено мероприятие по защите прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ ООО «Управляющая компания «Мастер» включено в Единый государственный реестр юридических лиц по месту нахождения юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1047000168434, директор – Попов Сергей Николаевич.

В соответствии с уставом ООО «Управляющая компания «Мастер», утвержденным решением участника Общества от 28.01.2010, целью деятельности Общества является извлечение прибыли (п. 2.1 Устава).

По результатам проверки установлено следующее.

Согласно протоколу общего собрания собственниками помещений многоквартирного жилого дома № 22 по ул. Профсоюзная в г. Томске от 15.10.2007 выбран способ управления через управляющую организацию, в качестве которой выбрано ООО «УК «Мастер».

По результатам проверки (акт проверки от 10.12.2014 № В-3642) установлено следующее.

- на чердаке (в т.ч. над квартирой № 28) наличие большого количества снега,
- неплотное примыкание конька кровли,
- слуховые окна на чердаке не закрыты, возле окон находится снег,
- на потолке во 2 подъезде на 6 этаже следы протечек кровли,
- не закрыта дверца шкафа с электрощитками на 1 этаже во 2 подъезде.

ООО «УК «Мастер» не организована работа по составлению перечня услуг и работ, который УК должна формировать после осмотров жилого дома. Собственникам дома для утверждения данный перечень для согласования не предоставлен. План работ на 2014 год не составлен, с собственниками не утвержден.

По вопросу протечек кровли в квартире № 28 собственник Войтенко А.К. неоднократно письменно обращалась в ООО «УК «Мастер», последнее обращение от 25.09.2014 вх. № 41.

По состоянию на 10.12.2014 меры по обследованию квартиры заявителя № 28 и кровли, а также меры по устранению причин протечек управляющей организацией не приняты, ответ на обращение заявителю не дан.

Согласно ч.1 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.

В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ, 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. 2.2.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи.

Аварийные заявки устраняются в сроки, указанные в приложении № 2. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

В соответствии с п. 2.6.2 Правил, при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

В соответствии с п. 3.2.2 Правил, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;

- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;

- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Согласно п. 3.2.18 Правил, располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

В соответствии с п. 4.8.1 Правил, неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, гнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

В соответствии с п. 4.6.3.6 Правил, асбестоцементные кровли.

Требуется обеспечить:

- плотное покрытие конька кровли;

- исправное состояние покрытия около труб и расжелобков.

Запрещается:

- в мягких кровлях уплотнять швы сопряжений цементно-песчаным раствором с последующим нанесением по нему мастики, разбавлять тиоколовые мастики растворителями, цементом, песком и т.д., выполнять гидроизоляцию чистым битумом, гудроном.

В соответствии с п. 4.7.1 Правил, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

исправное состояние окон, дверей и световых фонарей;  
нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей;  
периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

В соответствии с п. 4.7.2 Неисправности заполнений оконных и дверных проемов:

неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнений; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединениях отдельных элементов между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

Согласно п. 10 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) 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;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- 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;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Согласно п. 42 Правил № 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 надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Указанные факты содержат признаки состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса об административных правонарушениях РФ.

Таким образом, установлено нарушение правил содержания и ремонта жилого дома, ООО «УК «Мастер» не организована работа по надлежащему содержанию и ремонту указанного жилого дома.

По окончании проверки в отношении ООО «УК «Мастер» составлен протокол от 11.12.2014 № В-3642/2 об административном правонарушении по ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях (нарушение правил содержания и ремонта жилого дома).

Административная ответственность за данное правонарушение для юридических лиц установлена ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях в виде административного штрафа в размере от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Определением от 11.12.2014 рассмотрение настоящего административного дела назначено на 23.12.2014 в 10 ч. 00 мин. Данное определение получено ООО «УК «Мастер» 12.12.2014 вх. № 110.

Рассмотрение настоящего административного дела проходило 23.12.2014 с участием директора ООО «УК «Мастер» С.Н.Попова, который заявил, что отводов и ходатайств не имеет, по существу административного дела заявил, что все нарушения устранили.

Согласно части 3 статьи 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 23.55, ч.4 ст.24.7, п.1 ч.1 ст.29.9 и статьей 29.10 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

**ПОСТАНОВИЛ:**

1. Признать юридическое лицо – общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мастер» виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

2. Наложить на юридическое лицо – общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мастер» административный штраф в размере сорок тысяч рублей.

Административный штраф подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее 60 дней со вступления настоящего постановления в законную силу в соответствии со статьей 31.1 КоАП, либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки.

Квитанцию об оплате штрафа предъявить в Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области.

3. Вещественные доказательства \_\_\_\_\_

*какие именно вещи и документы; суть принятого решения:*

\*1) вещи возвращаются законному владельцу;

2) вещи передаются в соответствующие организации, уничтожаются;

3) документы остаются в деле; передаются заинтересованным лицам в соответствии с законодательством РФ

4. Издержки по делу об административном правонарушении \_\_\_\_\_

(суммы: 1).выплачиваемые свидетелям, понятым, специалистам, экспертам, переводчикам; 2)израсходованные на

хранение, перевозку (пересылку) и исследование вещественных доказательств. Порядок возмещения издержек)

Настоящее постановление может быть обжаловано лицом, в отношении которого оно вынесено, потерпевшим, их защитниками, представителями в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу, либо в суд по месту рассмотрения дела, а по делу об административном правонарушении, совершенном юридическим лицом или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность в арбитражный суд Томской области в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

Заместитель начальника Департамента  
М.П.

А.А. Михайлов

Копия постановления вручена:

1. лицу, в отношении которого рассмотрено дело " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2014 г.

(подпись)

2. потерпевшему (представителю) " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2014 г.

(подпись)

Отметка о высылке постановления:

Лицу, в отношении которого рассмотрено дело \_\_\_\_\_

(дата и номер квитанции)

Потерпевшему \_\_\_\_\_

(дата и номер квитанции)

В соответствии со ст. 31.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях постановление вступает в законную силу после истечения срока для обжалования постановления по делу об административном правонарушении

Срок обращения к исполнению: \_\_\_\_\_

Постановление обращено к исполнению: \_\_\_\_\_

Срок предъявления постановления к исполнению: \_\_\_\_\_

Реквизиты для уплаты административного штрафа:

Получатель: УФК МФ РФ по ТО (Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора ТО)

р/с 401 018 109 000 000 1 000 7 в ГРКЦ ГУ Банка России

по Томской области г. Томск БИК 046902001ИНН 702 105 20 41

КПП 701 701 001 ОКТМО 69701000 Штраф код 828 1 16 90040 04 0000 140