

# ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 37-168 ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

*Тамбовское СВ*  
*Переваловский ЦР*  
*Г. Белово*  
*с/р.о. район*  
*Белов*

19 августа 2014 г.

Заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Кемеровской области Сальников Б.Н., рассмотрев материалы по делу № 37-168 от 24.07.14г. об административном правонарушении совершенным юридическим лицом открытым акционерным обществом «УЕЗ ЖКУ г. Ленинска-Кузнецкого», 652500, г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Земцова, 1, ИНН/ОГРН 4212025149/1074212002358, в отсутствие законного представителя юридического лица Пацель Л.И. извещенного надлежащим образом.

совершенного по адресу: г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Пушкина, 14

### Установил:

Государственной жилищной инспекцией Кемеровской области при рассмотрении обращения гражданки Карпенко Н.А., проживающей по адресу: г. Ленинск-Кузнецкий, ул. Пушкина, 14, по вопросам ненадлежащее содержание общего имущества (кровля, лоджии, инженерные сети) многоквартирного жилого дома № 14 по улице, Пушкина, 17.07.2014г., на основании распоряжения зам. начальника Государственной жилищной инспекции Кемеровской области Сальникова Б.Н. от 04.07.2014г. № 466, была проведена внеплановая выездная проверка. При проведении которой, главным инспектором Беловского отделения ГЖИ Кемеровской области, в присутствии представителя ОАО «УЕЗ ЖКУ г. Ленинска-Кузнецкого» было выявлено нарушение «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденных постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170:

1. Не обеспечены водонепроницаемость кровли, полный отвод воды по внутренним водостокам, не выдержаны заданные уклоны кровли, п. 4.6.3.3. ПИИ; в связи с чем имеются протечки кровли и следы плесени в квартирах №34, 55, 56

2. Давление холодной воды в трубопроводе ниже нормативного, СНиП 2.04.01-85

3. Разрушение несущих конструкций лоджий, п.4.2.4.2. ПИИ.

ОАО «УЕЗ ЖКУ»  
г. Ленинска-Кузнецкого  
Вход. № *37-168*  
Дата *20.08.14*  
Подпись *Белов*

О выявленных нарушениях составлен акт технического состояния от 17.07.2014 г., и протокол от 24.07.14 г № 37-168 по факту совершения юридическим лицом ОАО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого» административного правонарушения предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ. Статья 7.22 КоАП РФ предусматривает административную ответственность в виде штрафа за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

ОАО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого» является управляющей компанией на основании договоров, заключенных с собственниками данного жилого дома следовательно, является лицом, ответственным за содержание жилых домов и субъектом административного правонарушения предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ.

ОАО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого» обязано обеспечить качественное выполнение работ по содержанию и ремонту жилищного фонда в соответствии с Постановлением Правительства РФ 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» и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170.

В соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 утверждением правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда 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.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе кровля жилого дома, ограждающие конструкции, система водоснабжения.

В соответствии с пунктом 3 статьи 162 ЖК 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 ЖК правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме 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.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 и являются обязательными для исполнения, как собственниками помещений, так и управляющими организациями. В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

При обследовании технического состояния жилого дома № 14 по улице Пушкина, выявлены нарушения, которые относятся к содержанию мест общего пользования и обязанность по их устранению согласно действующему законодательству лежит на ОАО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого». Данную обязанность ОАО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого» не выполнило в полном объеме. При рассмотрении административного дела ОАО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого» предоставлена информация, что выполнен ремонт крыши и произведена замена трубы холодного водоснабжения, следовательно у ОАО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого» имелась возможность по надлежащему содержанию данного жилого дома, но им не были приняты все соответствующие меры.

Государственный контроль за соблюдением всеми участниками жилищных отношений настоящих Правил осуществляется Государственной жилищной инспекцией Российской Федерации. (ПиН п. 1.10)

Рассмотрев материалы дела, выслушав объяснения представителя юридического лица считаю, что в действиях ОАО «УЕЗ ЖКУ г.Ленинска-Кузнецкого» содержится состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Руководствуясь статьей 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

