

приказ № 54  
от 10.02.15г.



ООО «УК ДЕЗ ВЖР»	
Вх. №	300
	26.01.15г.

*Handwritten notes:*  
0.2.  
возврат  
на ф-акт  
Сургут  
Шеленжик  
М.Ш.

**СЛУЖБА  
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
ХАНТЫ-МАНСЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ  
СУРГУТСКИЙ ОТДЕЛ ИНСПЕКТИРОВАНИЯ**

ул. Маяковского, дом 21А  
г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ-  
Югра, Тюменская область, Россия, 628426

г. Сургут - тел./факс: (3462) 52-53-59  
г. Когалым - тел./факс: (34667) 2-66-35  
e-mail: [Surgut-jsn@vandex.ru](mailto:Surgut-jsn@vandex.ru)  
[shutovagsn@mail.ru](mailto:shutovagsn@mail.ru)

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № ж- 5/с  
о назначении административного наказания**

26 января 2015г.

г. Сургут

Заместитель руководителя Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры – начальник Сургутского отдела инспектирования Шутова Татьяна Николаевна, рассмотрев материалы по делу об административном правонарушении в отношении должностного лица начальника отдела эксплуатации жилищного фонда директора Общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «ДЕЗ ВЖР» Шеленжик Миляуши Шайхулловне.  
(юридического лица, должностного лица, гражданина)

по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации РФ об административных правонарушениях: «Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением».

Изучив представленные документы и материалы:

- Определение о назначении времени, даты и места рассмотрения дела от 19.01.2015г. вручено лично должностному лицу Шеленжик М.Ш. 19.01.2015г.
- Протокол №ж-1/с от 19.01.2015г. об административном правонарушении, объяснение должностного лица и другие материалы административного дела.

Заслушав лиц, участвующих в процессе рассмотрения дела: должностное лицо ООО УК «ДЕЗ ВЖР» Шеленжик М.Ш.

(должность, Ф.И.О. лиц, выступивших в процессе рассмотрения дела)

**УСТАНОВИЛ:**

Рассмотрение дел об административном правонарушении в соответствии со статьей 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях относится к компетенции Службы жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры, действующей на основании Постановления Правительства автономного округа от 25.06.2012 №216-п и постановления Правительства автономного округа-Югры от 30.08.2013 г. №325-п "О порядке осуществления государственного жилищного надзора на территории ХМАО-Югры".

С 26.12.2014 г. по 13.01.2015 г. на основании приказа № 968/ж от 24.12.2014 г. заместителя руководителя Службы Шутовой Татьяны Николаевны, Сургутским отделом

инспектирования проведена внеплановая выездная проверка в отношении ООО УК «ДЕЗ ВЖР» на предмет соблюдения обязательных требований жилищного законодательства при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества по адресу: г. Сургут, ул.Московская,д.32а.

Деятельность по управлению МКД №32а по ул. Московская с 2006 г. осуществляет ООО УК «ДЕЗ ВЖР» на основании решения собственников помещений МКД (протокол от 07.12.2006г).

Отношения между собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме №32 а по ул.Московская и управляющей компанией ООО УК «ДЕЗ ВЖР» регулируются договором управления.

Согласно предоставленной информации управляющей компании ООО УК «ДЕЗ ВЖР» гр. \_\_\_\_\_ по адресу Московская улица, д.32а, кв. \_\_, не зарегистрирована и не проживает.

Обращений от собственников жилых помещений подъезда №4 по проведению текущего ремонта в адрес управляющей компании ООО УК «ДЕЗ ВЖР», с 2007г. по 2014г. не поступало.

Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений установлен в соответствии с постановлением администрации г.Сургута от 05.09.2013 г. №6382, в размере 32,8 руб. за 1 кв. м.

При проведении выездной проверки 12.01.2015г. в присутствии представителя управляющей компании, был проведен визуальный осмотр технического состояния конструктивных элементов и оборудования подъезда №4 многоквартирного дома и установлено следующее.

Состояние внутренней отделки помещений МОП неудовлетворительное. За период эксплуатации многоквартирного дома произошло повсеместное загрязнение побелочного слоя стен и потолков подъезда, повсеместное отслаивание и повреждение окрасочного слоя. Наблюдаются следы поджогов. В отдельных местах имеются трещины, отпадение штукатурного слоя стен. Санитарное состояние подъезда №4, на момент проверки, удовлетворительное.

Требуется проведение текущего ремонта подъезда с восстановлением внутренней отделки поверхностей конструкций в полном объеме.

Деревянные поручни на лестничных клетках частично повреждены.

Температура воздуха в МОП подъезда №4 по ул.Московская,32а, составила +16°С, при температуре наружного воздуха -18 °С. Температура воздуха соответствует СНиП 2.1.2.2645-10. Температура измерена поверенным прибором Testo 830-T1.

В ходе проверки управляющей компанией ООО УК «ДЕЗ ВЖР» не предоставлена информация по проведению текущего ремонта в подъезде №4 жилого дома по ул.Московская, 32а.

В результате проверки было установлено, что ООО УК «ДЕЗ ВЖР» допустило нарушение Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491, не обеспечило соблюдение требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 и раздела 2 п.10 пп.б) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

**п. 3.2.9 ПИН:** периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года, в зависимости от классификации заданий и физического износа. При управлении МКД управляющей организацией не было обеспечено восстановление разрушенных отделочных слоев и защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию в МОП подъезда №4.

**п. 4.8.6 ПИН:** деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня.

п. 4.8.4 **ПиН:** заделку трещин, углублений, выбоин и околов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций.

В действиях (бездействиях) содержится состав и событие административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ.

**Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2007 года № 170,** определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда и обязательны для исполнения.

**Пунктом 1.8. ПиН** предусмотрено, что техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- 1) управление жилищным фондом,
- 2) Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий,
- 3) Санитарное содержание.

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.

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.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 сентября 2010 г. N 6464/10 даны разъяснения о том, что управляющая компания должна осуществлять те услуги по содержанию и ремонту дома, которые прямо предусмотрены Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 и договором, заключенным ею с собственниками помещений в доме.

В соответствии с п. 42 **Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 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.

Согласно постановлению Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 г. №6464/10 все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

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

В силу пункта 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 Жилищного 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 Кодекса 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.

Как следует из статьи 158 Жилищного кодекса, 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 управляющей организации.

В свою очередь, 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 N 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за N 5176, опубликованы в "Российской газете" от 23.10.2003 N 214 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, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Статьей 36 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" предусмотрено, что безопасность здания или 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.

Статья 162 Жилищного кодекса имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

Выявленные при проверке нарушения подтверждают факт не надлежащего содержания и ремонта общего имущества лицом, ответственным за содержание жилых домов и (или) жилых помещений. Данные нарушения относятся к категории длящихся. Объективная сторона описываемых административных правонарушений заключается как в действии, так и в бездействии юридического лица.

Управляющей компанией в лице должностного лица –начальника отдела эксплуатации жилищного фонда ООО УК «ДЕЗ ВЖР» Шеленжик М.Ш. не приняты меры по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме при наличии возможности для соблюдения действующих правил и норм технической эксплуатации жилого фонда. Данное должностное лицо допустило нарушение правил содержания жилых домов.

Согласно п.1.3 должностной инструкции начальник ОЭЖФ –в своей работе руководствуется Положением об отделе эксплуатации жилищного фонда и Уставом ООО «УК ДЕЗ ВЖР», правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными документами по вопросам эксплуатации зданий.

Согласно п.2.2 должностной инструкции – начальник ОЭЖФ обязан обеспечивать контроль за правильной технической эксплуатацией и содержанием многоквартирных домов, за техническим состоянием оборудования и конструктивных элементов МКД их замене и ремонту, по выявлению потребности в ремонте многоквартирных домов и придомовой территории, по выявлению нарушений в эксплуатации и ремонте многоквартирных домов и принимает меры к их устранению.

В объяснении к протоколу №ж-1/с от 19.01.2015г. Шеленжик М.Ш. с выявленными нарушениями согласна, чем признает свою вину по не исполнению должностных обязанностей в части контроля за соблюдением норм и правил эксплуатации жилого фонда.

Должностное лицо –начальник отдела эксплуатации жилищного фонда ООО УК «ДЕЗ ВЖР» Шеленжик Милиуша Шайхулловна исполняет свои должностные обязанности не в полном объеме, что привело к нарушению требований Жилищного законодательства РФ.

Вина субъекта правонарушения установлена, подтверждена и доказана материалами административного дела.

Из вышеизложенного следует, что в действиях (бездействии) должностного лица начальника отдела эксплуатации жилищного фонда ООО УК «ДЕЗ ВЖР» Шеленжик М.Ш. установлен состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ. Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей.

Руководствуясь федеральным законом №196-ФЗ от 30.12.2001г. «О введении в действие Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» и принимая во внимание, что обстоятельств смягчающих ответственность в соответствии со ст. 4.2 КоАП РФ и обстоятельств, отягчающих ответственность в соответствии со ст.4.3 КоАП РФ не установлено, на основании выше изложенного, в соответствии со ст. 29.9 КоАП РФ.

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

должностное лицо- начальник отдела эксплуатации жилищного фонда ООО УК «ДЕЗ ВЖР» - Шеленжик Милиушу Шайхулловну признать виновной по ст.7.22 КоАП РФ и **назначить наказание:**

- в виде штрафа в размере - 4 000 (четыре тысяч) рублей.

Реквизиты для уплаты штрафа:

**ИНН 8601011604 КПП 860101001**

**УФК по Ханты-Мансийскому округу-Югре**

**(Жилстройнадзор Югры, л/с 04872005650)**

**Счет № 40101810900000010001 в РКЦ г. Ханты-Мансийск**

**БИК 047162000 Код ОКТМО: 71876000**

**Код бюджетной классификации 42011690040040000140**

**Назначение платежа: «Административный штраф по постановлению № Ж-5\_С от 26.01.2015 г.»**

Постановление может быть обжаловано в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

В соответствии со ст. ст. 30.1-30.3 КоАП РФ данное постановление может быть обжаловано

лицами, указанными в ст. ст. 25.1, 25.3-25.5 КоАП РФ, соответственно:

1) должностными лицами:

- в Службу жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, находящуюся по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 104, руководитель Минулин К.Р.
- в Сургутский городской суд, находящийся по адресу: г. Сургут, ул. Профсоюзов, 37

Жалоба может быть подана через Сургутский отдел инспектирования Службы жилстройнадзор ХМАО-Югры,

Жалоба в Службу может быть подана непосредственно в Службу жилстройнадзора Ханты-Мансийского автономного округа -Югры или в суд.

По истечении этого срока не обжалованное и не опротестованное постановление вступает в законную силу и обращается к исполнению.

В соответствии со ст. 32.2 КоАП РФ:

- административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки.

В соответствии со ст. 20.25 КоАП РФ, не уплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим Кодексом,

- влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа либо административный арест на срок до 15 суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов.

Зам. руководителя Службы  
жилищного и строительного надзора –  
начальник Сургутского отдела инспектирования



Т.Н.Шутова

С Постановлением ознакомлен(а)

*Мещеряков А.М.*

(подпись, фамилия, инициалы)

Копию Постановления получил

*Мещеряков А.М. 26.01.15г.*

(подпись, фамилия, инициалы)