



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

460000, г. Оренбург
ул. Цвиллинга, д. 14/1

тел. 34 28 34, 34 28 08
факс 34 28 08

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 38/01-107П-2014

по делу об административном правонарушении

г. Оренбург

27 мая 2014 года

Исполняющий обязанности заместителя начальника государственной жилищной инспекции по Оренбургской области Колесников Н.С., рассмотрев материалы дела о привлечении к административной ответственности общества с ограниченной ответственностью «Домоуправление-2» (далее – Общество, ООО «ДУ-2»), ИНН 5604030254, ОГРН 1085658002715 (дата регистрации – 31.01.2008), зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 3, кор. Б, по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),

УСТАНОВИЛ:

В период с 9 по 25 апреля 2014 года Гайской межрайонной прокуратурой Оренбургской области совместно с государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области проведена проверка соблюдения ООО «ДУ-2» правил содержания общего имущества в многоквартирных жилых домах, расположенных по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 3, 5.

В ходе осмотра выявлены следующие нарушения:

ул. Декабристов, д. 3:

неисправное состояние окон на лестничных клетках. Местами остекление отдельными полосами (подъезд № 5 – 3, 4 этажи);

неисправность выступающих над поверхностью кровель элементов вентиляционных труб (плит покрытия вентшахт – 4 места);

неисправности кровельного покрытия: отслоение от основания, растрескивание в швах кровельного и защитного слоев кровельного покрытия, трещины, вздутия рулонного ковра (кв. № 28, 29, л/клетка подъезда № 6); неисправности кровли в местах примыканий кровельного покрытия к выступающим элементам крыши (подъезд № 6 – кв. № 89);

ул. Декабристов, д. 5:

Вход № 189 от 09.06.2014
Ананий

не обеспечена достаточная высота канализационных вытяжных труб на крыше (2 места, 5 подъезд);

ненадлежащее крепление трубопроводов горячего и холодного водоснабжения (провис трубопроводов до 3 м.п. в подвальном помещении);

неисправности кровельного покрытия: отслоение от основания, растрескивание в швах кровельного и защитного слоев кровельного покрытия, трещины, вздутия рулонного ковра (кв. № 90, лестничная клетка подъезда № 6);

неисправность дверей выхода на кровлю (подъезд № 2, 4).

Выявленные неисправности являются нарушением пунктов 4.7.1, 4.7.2, 4.8.14, 4.6.2.3, 4.6.1.2, 4.6.1.27, 5.3.4, 5.8.3, 4.6.3.3, 3.3.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170), пунктов 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491) и создают неблагоприятные условия для проживания граждан в данном доме.

По результатам проверки 29 апреля 2014 года в отношении ООО «ДУ-2» прокуратурой вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ.

Материалы административного дела рассмотрены без участия законного представителя Общества, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела. Представитель прокуратуры в рассмотрении дела не участвовал.

Изучив материалы дела, прихожу к следующему.

Административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое настоящим Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность (ст. 2.1 КоАП РФ).

То есть административная ответственность наступает в случае неисполнения лицом определенных обязанностей, которые возложены на него в установленном законом порядке.

Статьей 7.22 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Из анализа данной нормы права следует, что субъектами рассматриваемого правонарушения являются лица, ответственные за содержание жилых домов, жилых помещений: их собственники; организация,

принявшая на себя функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилищного фонда.

Лицо, на котором лежит обязанность по содержанию жилых домов и (или) жилых помещений и на которое может быть возложена ответственность за ненадлежащее исполнение этой обязанности, определяется избранным собственниками помещений многоквартирного жилого дома способом управления многоквартирным домом (ч. 1, п. 2 ч. 2, ч. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Одним из таких способов является управление управляющей организацией (п. 3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 ЖК 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.

Управление вышеуказанным домом осуществляет ООО «ДУ-2» на основании договоров управления (в материалы дела представлен договор от 21 апреля 2008 года, распечатка с сайта сети интернет <http://reformagkh.ru>).

Согласно части 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация по заданию 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, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно ст. 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регулируются Правилами № 491.

Так, пунктом 10 Правил № 491 предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надёжности 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.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами № 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за № 5176, опубликованы в «Российской газете» от 23.10.2003 № 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.

Так, в соответствии с пунктами 4.7.1, 4.7.2, 4.8.14 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние окон, неплотности по периметру оконных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов; разрушение замазки в фальцах; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнений; ослабление сопряжений в узлах переплетов; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол, должно быть исправным остекление окон.

Согласно 4.6.2.3 Правил № 170 необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

Пунктами 4.6.1.2, 4.6.3.3 Правил № 170 предусмотрено, что следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев); приклейка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должна быть прочной, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с втопленным мелким гравием или крупнозернистым песком или окраска светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п. Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

В силу пунктов 5.3.4, 5.8.3 Правил № 170 работа по ремонту систем горячего водоснабжения должна выполняться в соответствии с проектом и требованиями инструкций и правил. Трубы в системах следует применять, как правило, оцинкованные. Магистраль и подводы системы должны быть

проложены с уклоном не менее 0,002 с повышением в сторону точек водоразбора без образования прогибов. Конструкция подвесок креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры. После ремонта система должна быть испытана с участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию, с составлением соответствующего акта. Эксплуатация систем канализации и водостоков, выполненных из полиэтиленовых (ПВП), поливинилхлоридных (ПХВ) и полиэтиленовых низкой плотности (ПНП) труб, должна осуществляться в соответствии с установленными требованиями.

Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высота вентшахт должна быть 0,7 м выше крыши, парапета или др. выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентшахты на 0,15 м (п. 4.6.1.27 Правил № 170).

Входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке. Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

Такое управление осуществляется управляющей организацией в отношении каждого многоквартирного дома исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 (далее - Перечень № 290).

В минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме включены работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных

домов; работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Как следует из материалов дела, собственниками помещений в вышеуказанных многоквартирных домах избран и реализуется способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией, которое осуществляет ООО «ДУ-2» на основании договоров управления.

Таким образом, ООО «ДУ-2» является лицом, ответственным за содержание вышеуказанных многоквартирных домов, соответственно, несет риск привлечения к административной ответственности за неисполнение установленных законодательством обязанностей, в том числе, за нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

При проведении проверки выявлены неисправности, указывающие на нарушение управляющей организацией Правил № 170, что отражено в постановлении о возбуждении дела об административном правонарушении от 29 апреля 2014 года, в справке №29пр от 11 апреля 2014 года, и свидетельствует о том, что событие совершенного административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, установлено.

Согласно части 1 статьи 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

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 (п. 2 ст. 2.1 КоАП РФ).

Следовательно, в отношении юридических лиц требуется лишь установление того, что у соответствующего лица имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но им не приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

К материалам дела приобщены акты выполненных работ от 14.04.2014, 15.04.2014, 16.04.2014, 17.04.2014, 21.04.2014, 22.04.2014, акты весеннего осмотра от 08.04.2014, паспорта готовности дома к эксплуатации от 10.09.2013, 11.09.2013, а также письменное заявление директора Общества Самохина А.К., из которого следует, что все выявленные неисправности устранены, в связи с чем просил о прекращении дела по малозначительности в соответствии со ст.2.9 КоАП РФ.

Устранение к моменту вынесения постановления о возбуждении дела

уполномоченные решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

При квалификации правонарушения в качестве малозначительности необходимо исходить из оценки конкретных обстоятельств его совершения. Малозначительность административного правонарушения имеет место при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. Квалификация правонарушения как малозначительного может иметь место только в исключительных случаях и производится с учетом положений пункта 18 указанного Постановления применительно к обстоятельствам конкретного совершенного лицом деяния (п. 18, 18.1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.06.2004 № 10).

Как указано в пункте 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2005 № 5 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях», малозначительным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но, с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий, не представляющее существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.

В данном случае по указанному правонарушению существенная угроза охраняемым общественным отношениям заключается не в наступлении последствий, а в пренебрежительном отношении Общества к исполнению своих публично-правовых обязанностей, к формальным требованиям публичного права.

Наличие выявленных нарушений, негативным образом влияет на безопасные условия для проживания, нарушает законные права на благоприятные жилищные условия и несет существенную угрозу охраняемым общественным отношениям в жилищной сфере, поскольку соблюдение перечисленных выше требований направлено на обеспечение исполнения нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома. Общество обязано было обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, однако своих обязательств не исполнило.

Данных о наличии обстоятельств, препятствующих исполнению Обществом соответствующих требований, материалы дела не содержат. Доказательств о наличии иных препятствий в исполнении своих публично-правовых обязанностей, Обществом не предоставлено.

Таким образом, учитывая конкретные обстоятельства совершения заявителем данного правонарушения, основания для признания совершенного правонарушения малозначительным, отсутствуют.

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 (ч. 3 ст. 4.1 КоАП РФ).

Обстоятельств, отягчающих, административную ответственность Общества при рассмотрении дела в соответствии со статьей 4.3 КоАП РФ, не установлено.

С учетом наличия смягчающего административную ответственность обстоятельства, полагаю необходимым применить в отношении ООО «ДУ-2» административное наказание в минимальном размере, предусмотренном санкцией статьи 7.22 КоАП РФ для юридических лиц, что составляет 40 000 рублей.

Руководствуясь ст. ст.29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью «Домоуправление-2», ИНН 5604030254, ОГРН 1085658002715 (дата регистрации – 31.01.2008), зарегистрированное по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 3, кор. Б, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 40000 (сорока тысяч) рублей.

Разъяснить, что административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления в законную силу.

Уплата административного штрафа производится по следующим реквизитам:

Получатель – УФК по Оренбургской области (Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области)

Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области

Расчетный счет: 40101810200000010010, БИК: 045354001

ИНН 5610040758

КПП 561001001

КБК 85411690040040000140

ОКТМО: 53701000001

Лицевой счет 04532008370

Код УБП 00837

Назначение платежа обязательно указать: штраф, с кого, № постановления, от какого числа.

Копию квитанции об оплате штрафа направить в Государственную жилищную инспекцию по Оренбургской области по адресу: 460000, г. Оренбург, ул. Цвиллинга, д. 14/1.

Неуплата административного штрафа в установленный срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов (ч. 1 ст. 20.25 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

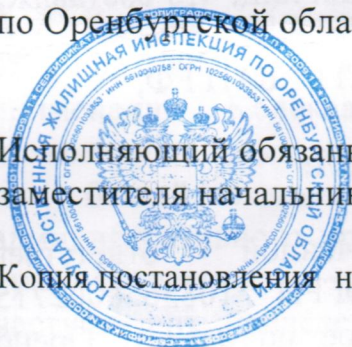
Постановление вступает в законную силу в течение десяти суток со дня вручения либо получения копии постановления, если оно не было обжаловано или опротестовано (ст. 30.3, 31.1 КоАП РФ). Постановление может быть обжаловано начальнику государственной жилищной инспекции по Оренбургской области либо в Арбитражный суд Оренбургской области.

Исполняющий обязанности
заместителя начальника инспекции



Н.С. Колесников

Копия постановления направлена: «30» мая 20 14 г. исх. № 30/02-4937



14.07.2014

14.07.2014

0401060

Поступ. в банк плат.

Списано со сч. плат.

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 409

14.07.2014

Электронно

08

Дата

Вид платежа

Сумма
прописью

Сорок тысяч рублей 00 копеек

ИНН 5604030254

КПП 560401001

Сумма

40000-00

ООО "ДУ-2"

Сч. №

40702810916000000096

Платательщик

ОАО "БАНК ОРЕНБУРГ" Г. ОРЕНБУРГ

БИК

045354885

Сч. №

30101810400000000885

Банк плательщика

ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛ. Г. ОРЕНБУРГ

БИК

045354001

Сч. №

Банк получателя

ИНН 5610040758

КПП 561001001

Сч. №

40101810200000010010

УФК по Оренбургской области (Государственная жилищная комиссия по Оренбургской области)

Вид оп.

01

Срок плат.

Наз. пл.

Очер. плат.

5

Код

0

Рез. поле

Получатель

85411690040040000140

53701000001

0

0

0

0

0

Оплата админ. штрафа на основании постановления дела №38/01-107П-2014 от 27.05.2014г. за совершение админ. правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

М.П.

Открытое акционерное общество
коммерческий банк «ОРЕНБУРГ»
Принято

14.07.2014

Дополнительный офис в г. Гае
к/с 30101810400000000885 в ГРКЦ г. Оренбурга
БИК 045354885
Пинаева Г.А.