

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 43

о назначении административного наказания

«18» марта 2009 г.

г. Екатеринбург

Я, начальник Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области, Соколов Сергей Борисович, рассмотрев дело в отношении юридического лица – Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «РЭМП Верх-Исетского района», по протоколу об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП),

**Сведения об организации:** Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РЭМП Верх-Исетского района», (далее – ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района»).

Местонахождение: 620102, Екатеринбург, ул. посадская, 28А, генеральный директор – Фролов Валерий Михайлович, тел. 212-07-31;

Свидетельство о государственной регистрации: серия 66 № 002559958, выдано ИФНС России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 26.02.2006 г.;

Банковские реквизиты: р/сч.40702810900010003404, к/сч.3011810500000000904, ОАО «Банк «Екатеринбург»; БИК 046577904, ИНН 6658226537, КПП 665801001.

**Изучив:** Протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст.7.22 КоАП РФ от 06.03.2009 г. № 02-09/31; Письмо Госжилинспекции от 06.03.2009 г. № 0042-03/454 о направлении протокола; Уведомление о составлении протокола от 04.03.2009 г. № 0042-03/422; Акт проверки от 03.03.2009 г. № 03-01/329; Предписание от 03.03.2009 г. № 03-02/329; Обращение Аманова В.В., проживающего по ул. Энергостроителей, 6а-4; Приказ на проведение мероприятий по государственному контролю от 26.02.2009 г. № 03-09/130; Уведомление о проведении мероприятия по государственному контролю (надзору) от 26.02.2009 г. № 0042-03/362; Договор управления многоквартирным домом по ул. Энергостроителей, 6а от 14.12.2006 г. № 473/1; Устав ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района»; Письма ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района» от 11.09.2008 г., от 05.03.2009г., от 06.03.2009 г.;

**Заслушав лиц, участвующих в деле:** О дате, времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении законный представитель юридического лица (генеральный директор – Фролов В.М.) извещен надлежащим образом. Дело об административном правонарушении рассмотрено в Ананьевой Татьяны Владимировны, действующей по доверенности от 18.03.2009 г. Права и обязанности, предусмотренные ст.25.1, 25.5, 30.1 КоАП РФ разъяснены Ананьевой Т.В. в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении. Ходатайств на момент рассмотрения дела не заявлено.

### Установил следующее:

На основании Приказа на проведение мероприятий по государственному контролю Госжилинспекцией Свердловской области проведена внеплановая проверка технического состояния жилого дома по ул. Энергостроителей, 6А в г. Екатеринбурге. В ходе проверки обнаружено: утечка из инженерных систем в техподполье; затопление техподполья; течь из канализационного стояка квартиры № 2 в месте прохождения его через перекрытие техподполья; обширное намокание перекрытия техподполья под квартирой № 2; увлажнение, почернение стен и потолков лестничных клеток; частичное выкрашивание межпанельных швов; следы промерзания, увлажнение, почернение наружных стен в жилых помещениях квартиры № 4; повреждение шиферного покрытия кровли над квартирой №

4; разрушение изоляции разводки системы отопления в чердачном помещении; наличие сосулей на свесах кровли.

Обнаруженные нарушения отражены в акте проверки от 03.03.2009 г. № 03-01/329 и являются нарушением требований пунктов 3.4.1, 4.1.1, 4.1.15, 4.2.1.7, 4.10.2, 5.8.3, 4.6.1.23, 4.6.3.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (далее - ПиН), утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

Выявленные в ходе проверки факты указывают на наличие события административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ и в соответствии со ст. 28.1 КоАП РФ являются поводом к возбуждению дела. Поскольку собственниками помещений в многоквартирном доме выбран способ управления домом – управляющей компанией ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района», в отношении данного юридического лица составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ.

Статья 7.22 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание и ремонт жилых домов, правил содержания и ремонта.

Объективная сторона вменяемого правонарушения выражается в нарушении правил содержания и ремонта жилищного фонда.

Требования, порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определены ПиН. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда разработаны в соответствии с законодательством РФ и определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения. Данные правила и нормы определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда, в том числе и с целью обеспечения выполнения нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

В соответствии с п. 1.8 ПиН - техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя: - управление жилищным фондом, т.е. организация эксплуатации, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками, все виды работы с нанимателями и арендаторами; - техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий; - санитарное содержание.

Согласно ПиН организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий (п. 4.1.1), температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций (п. 3.4.1); не допускается подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования (п. 4.1.15); очистка кровли предусматривает удаление наледей и сосулек - по мере необходимости (п. 4.6.1.23); для обеспечения соответствующей разницы температур в холодном чердаке необходимо выполнить утепление всех трубопроводов инженерных коммуникаций на расчетную наружную температуру (п. 4.6.3.1);

Пункт 4.2.1.7 ПиН предусматривает, что стыки панелей должны отвечать трем требованиям: водозащиты, воздухозащиты, теплозащиты. При этом, стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами силами специалистов в кратчайшие сроки.

В соответствии с п. 5.8.3 ПиН обязанностью организации по обслуживанию жилищного фонда также является устранение утечек, протечек, закупорок негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки; предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации и др.

В соответствии с п. 4.10.2.1 ПиН организация по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должна регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.).

Согласно приложению № 2 ПиН неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений подлежат немедленному устранению.

Характер выявленных нарушений, а также законодательство в области технической эксплуатации жилищного фонда свидетельствует о том, что часть нарушений подлежит устранению в ходе технического обслуживания.

Из смысла статьи 7.22 КоАП РФ следует, что субъектом данного правонарушения признаются лица, ответственные за содержание жилых домов, жилых помещений: их собственники, организации, принявшие на себя функции по обслуживанию, содержанию и эксплуатации, ремонту жилищного фонда (управляющие компании), а также организации, которым указанные функции переданы на основании гражданско-правового договора.

В соответствии с Уставом ЗАО «УК РЭМП Верх-Исетского района» создано в целях обеспечения эффективного управления муниципальной собственностью, в т.ч. жилищным фондом и объектами внешнего благоустройства, бесперебойного и качественного жилищно-коммунального обслуживания населения и потребителей, а также извлечения прибыли.

Проверкой, а также в ходе рассмотрения дела установлено, что собственниками жилых помещений в доме по ул. Энергостроителей, 6А реализовано право по выбору способа управления домом – управляющей компанией ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района».

Договором управления на управляющую компанию возложены обязанности: по выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований законодательства (п. 2.1.3), внесению, в случае необходимости, на рассмотрение общего собрания собственников предложения о проведении капитального ремонта (п. 2.1.4). При этом, п. 1.4 данного договора оговорено, что управляющая компания в своей деятельности руководствуется Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 и др.

Согласно п. 2.1.4 Договора управления от 14.12.2006 г. № 473/1 в обязанности управляющей компании также входит внесение, в случае необходимости, на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта с указанием необходимых объемов работы, стоимости материалов, общей стоимости работ, сроков их проведения и порядка финансирования. В ходе рассмотрения дела Ананьевой Т.В., действующей по доверенности пояснено, что со стороны управляющей компании собственникам помещений в данном доме предложений (информации) о необходимости проведения капитального ремонта не направлялось.

На рассмотрение дела управляющей компанией представлено письмо (исх. № 3991 от 11.09.2008 г.), направленное начальнику УЖКХ Антонович И.Н. с перечнем жилых домов (т.ч. и жом по ул. Энергостроителей, 6А), находящихся в управлении ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района» для формирования городской целевой программы «Переселение жителей муниципального образования «город Екатеринбург» из ветхого и аварийного жилищного фонда на 2009 г.». Однако, доказательств о получении УЖКХ данного письма и результатах его рассмотрения управляющей компанией не представлено.

Характер выявленных нарушений свидетельствует о том, что часть нарушений подлежит устранению в ходе технического обслуживания и вина ЗАО «УК РЭМП Верх-Исетского района» состоит в бездействии, поскольку при должной осмотрительности и надлежащем исполнении своих обязанностей, управляющая компания могла выявить нарушения и предпринять своевременные меры по их устранению.

В соответствии с ч. 2 ст. 2.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Таким образом, совокупность исследованных в ходе рассмотрения дела материалов позволяет сделать вывод о наличии в действиях (бездействии) ЗАО УК «РЭМП Верх-Исетского района» состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ.

Информация об устранении части выявленных нарушений (устранение утечек, прочистка местного и дворового засоров, сброс сосуллек с кровли дома) принята во внимание и учтена как обстоятельство смягчающее административную ответственность, в связи с чем, мною принято решение о назначении минимального размера штрафа, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 2.1, 4.2, 7.22, 23.55, 26.2, 26.11 и 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

**ПОСТАНОВИЛ:**

Признать юридическое лицо Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РЭМП Верх-Исетского района» виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ и назначить административное наказание в виде штрафа в размере 40 000 рублей (сорок тысяч рублей) за нарушение правил содержания и ремонта жилого дома № 6А по ул.Энергостроителей в г. Екатеринбурге.

В соответствии со ст.30.1-30.3 КоАП РФ постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Свердловской области в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления. После истечения срока, установленного для обжалования, постановление вступает в законную силу.

Штраф должен быть перечислен в течение 30 дней со дня вступления постановления в законную силу (стат 30.3, 31.1, 32.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

**Реквизиты для оплаты штрафа:** получатель - УФК по Свердловской области, ИНН 6670169564 (Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области), КПП 667001001 код 04211690040040000140, р/счет40101810500000010010 в ГРКЦ г. Екатеринбурга, БИК 046577001, ОКАТО 65401000000.

*Информация о перечислении штрафа (копии платежных документов) направляется в Госжилинспекцию Свердловской области по адресу: 620004, Екатеринбург, ул. Малышева, 101, или по факсу: 375-73-16. В случае непредставления указанной информации об уплате штрафа в установленные сроки дело будет передано в службу судебных приставов о взыскании в принудительном порядке.*

Согласно ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ неуплата административного штрафа в установленный срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере

Начальник Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области



С.Б. Соколов

Копию постановления получил: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О., подпись, дата)

Постановление вступило в законную силу с « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Срок предъявления постановления к исполнению « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.