

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 172

о назначении административного наказания

«01» июля 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 «Верх-Исетская», по протоколу об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП),

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

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

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 66 № 006199322, выданное ИФНС по Верх-Исетскому району от 11.03.2009 г.;

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 19.06.2009 г. № 02-09/131; Уведомление о составлении протокола от 18.06.2009 г. № 0042-03/1230; Акты проверок органом государственного контроля юридического лица от 16.06.2009 г. № 03-01/902, № 03-01/901; Предписания от 16.06.2009г. № 03-02/902, № 03-02/901; Заявление Матюшиной М.Г., проживающей по ул. Феофанова, 8-5; коллективное обращение жителей дома по ул. Феофанова, 2; Уведомление о проведении проверки от 11.06.2009 г. № 0042-03/1191; Приказ о проведении внеплановой выездной проверки от 15.06.2009 г. №03-09/425; Протокол заочного общего голосования собственников помещений в многоквартирном доме по ул. Феофанова, 2 от 05.01.2007 г. №579; Договор управления многоквартирным домом по ул. Феофанова, 2 от 16.01.2007 г. № 579/1; Протокол заочного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по ул. Феофанова, 8 от 05.01.2007 г. № 582; Договор управления многоквартирным домом по ул. Феофанова, 8 от 16.01.2007 г. № 582/1; Устав ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района»; Акты приемки выполненных работ по ул. Феофанова, 2 и 8 за 01.06.2008-31.05.2009 г.; График обследования вентиляционных каналов в квартирах по ЖЭУ № 4; Справку управляющей компании; Акт общего осмотра здания по ул.Феофанова, 2 от 20.04.2009 г.; Акт общего осмотра здания по ул. Феофанова, 8 от 20.04.2009 г.; Договор от 01.11.2006 г. № 97ж/270000, заключенный с ОАО «Екатеринбурггаз» на обслуживание ВДГО; Письма ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 29.06.2009 г. № 2411, от 01.07.2009 г. № 2452, от 25.06.2009 г. № 2364;

Заслушав лиц, участвующих в деле: О дате, времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении генеральный директор ЗАО «УК «Верх-Исетская» Фролов В.М. извещен надлежащим образом. Дело об административном правонарушении рассмотрено в отсутствие законного представителя юридического лица. Фурман Ольга Борисовна, явившаяся на рассмотрение дела допущена к участию в деле в качестве слушателя, поскольку уполномочена на представление интересов юридического лица ненадлежащей доверенностью (истек срок действия доверенности). Права и обязанности, предусмотренные ст.25.1, 25.5, 30.1 КоАП РФ разъяснены Цветковой О.В. (доверенность от 19.06.2009 г. № 2287) при составлении и вручении протокола об административном правонарушении. Ходатайств на момент рассмотрения дела не заявлено.

Установил следующее:

В связи с обращением жителей и на основании Приказа о проведении выездной внеплановой проверки специалистом Госжилинспекции Свердловской области проведена проверка технического состояния жилых домов № 2 и № 8 по ул. Феофанова в г.Екатеринбурге. В ходе проверки обнаружено:

- ул. Феофанова, 2: разрушение, местами отсутствие отмостки; наличие кустарников вблизи цоколя; расположение продухов ниже уровня земли; увлажнение грунта подвального помещения; наличие трещины в стене подвального помещения; отсутствие тяги в решетках вентканалов квартир; повреждение шиферного покрытия кровли;

- ул. Феофанова, 8: частичное повреждение деревянных конструкций крылец перед в
подъезды; наличие повреждений шиферного покрытия кровли; отсутствие покрытия
нарушение кирпичной кладки вентканалов в чердачном помещении; провал в перекрытии чердак.

Данные нарушения отражены в актах проверки от 16.06.2009 г. № 03-01/901 и № 03-01А
являются нарушением требований пунктов 4.2.1.14, 4.1.1, 4.1.3, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.10.2.1, 4.10.2.2, 4.
4.3.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя
от 27.09.2003 г. (далее - ПиН).

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 проверенных многоквартирных домах выбран способ управления домом – управляющей компанией ЗАО «УК «Верх-Исетская», 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 при появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению, при этом подвальные помещения также должны быть сухими и чистыми, иметь освещение и вентиляцию (п. 4.1.3); следует устранять, не допуская дальнейшего развития в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов - повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке (п. 4.6.1.2); предупреждение поступления грунтовых вод в подвалы (техподполья), устранение отсыревания нижней части стен (цоколей) вследствие воздействия грунтовой влаги должны производиться путем восстановления или устройства вновь горизонтальной и вертикальной гидроизоляции фундаментов, цоколя и пола подвала и др. (п. 4.10.2.2); эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или в отдельных квартирах и помещениях не допускается при: отсутствии или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах (п. 5.5.5).

В соответствии с пунктами 4.1.1, 4.2.1.14, 4.6.1.1, 4.3.1 ПиН обязанностью организации по обслуживанию жилищного фонда является:

обеспечение исправного состояния фундаментов и стен подвалов зданий, устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

при обнаружении трещин, вызвавших повреждение стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, обеспечение систематического наблюдения за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать;

обеспечение исправного состояния конструкций чердачного помещения, кровли; обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки;

обеспечение исправного состояние перекрытий, а также устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития.

Пункт 4.10.2.1 ПИН предусматривает, что 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.).

Кроме того, персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить: плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы вентиляции, устранение засоров в каналах, а также устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах (п. 5.7.2 ПИН).

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 домах по ул. Феофанова, 2 и 8 реализовано право по выбору способа управления домом – управляющей компанией ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района» (ЗАО «УК «Верх-Исетская»).

Договорами 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 Договоров управления от 16.01.2007 г. № 579/1 и № 582/1 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 установлено, что со стороны управляющей компании собственникам помещений проверенных домов предложений (информации) о необходимости проведения капитального ремонта не направлялось, в связи с чем к Справке управляющей компании о том, что собственниками помещений Общее собрание о необходимости проведения капитального ремонта не инициировалось следует относиться критически.

К моменту рассмотрения дела управляющей компанией представлены акты приемки выполненных работ за 01.06.2008-31.05.2009 г., согласно которым в жилых домах по ул. Феофанова, 2 и 8 выполнен частичный ремонт кровли, однако проверкой, проведенной 16.06.2009 года выявлено повреждение шиферного покрытия кровли данных многоквартирных домов и отсутствие покрытия конька.

Акт общего осмотра здания по ул. Феофанова, 2 от 20.04.2009 года свидетельствует о необходимости проведения текущего ремонта дома.

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.

Ненадлежащее соблюдение правил содержания и ремонта жилых домов, представляет существенную угрозу охраняемым общественным отношениям, и выражается в пренебрежительном

отношении управляющей компании к исполнению возложенных обязанностей, тем более ч дом оборудован внутренними устройствами газоснабжения (газовыми плитами).

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 прав 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. Доказательств принятия всех зависящих мер со стороны управляющей компании не представлено.

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

Информация об устранении части выявленных нарушений, представленная к моменту рассмотрения дела (выполнении ремонта деревянных конструкций крылец по ул. Феофанова, 8, проведение работ по очистке отмостки от поросли и частичном ремонте кровли по ул. Феофанова, 2) 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 «Верх-Исетская» 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 жилых домов № 2 и № 8 по ул. Феофанова 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 (статьи 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/счст40101810500000010010 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.

09.07.2009

09.07.2009

Поступл. в банк плат.

Списано со сч. плат.

0401060

01

Платежное поручение

N 417

09.07.2009

электронно

(Дата)

(Вид платежа)

Сумма

Сорок тысяч рублей 00 коп.

прописью

ИНН 6658226537

КПП 665801001

Сумма

40000-00

ЗАО "УК "Верх-Исетская"

Сч. N

40702810316090033163

Платательщик

УРАЛЬСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РФ

БИК

046577674

Г.ЕКАТЕРИНБУРГ

Сч. N

30101810500000000674

Банк плательщика

ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛ.

БИК

046577001

Г.ЕКАТЕРИНБУРГ

Сч. N

Банк получателя

ИНН 6670169564

КПП 667001001

Сч. N

40101810500000010010

УФК по Свердловской области (Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области)

Вид. оп.

01

Наз. пл.

Срок плат.

Код

Очер. плат. 6

Рез. поле

Получатель

04211690040040000140

65401000000

ТП

МС.06.2009

0

09.07.2009

АШ

Административный штраф по постановлению №172 от 01.07.2009г. по факту нарушения правил содержания и ремонта жилых домов №2 и №8 по ул. Фосфанова в г.Екатеринбурге.

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

Уральский банк Сбербанка России

БИК 046577674

09-07-2009

ПРОВЕДЕНО

Клиент-Банк

М.П.

Факт: 375-73-16

10/07/2009