ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 211

о назначении административного наказания

«07» июля 2010 г.

г. Екатеринбург

Я, начальник Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области, Соколов Сергей Борисович, рассмотрев дело в отношении должностного лица – Фролова Валерия Михайловича, генерального директора Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Верх-Исетская» (далее – ЗАО «УК «Верх-Исетская»), по протоколу об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП),

Сведения о лице, в отношении которого возбуждено дело: **Фролов Валерий Михайлович,** паспорт серии 65 04 № 359379, выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Ленинском районе г. Екатеринбурга 26.03.2008 г., дата рождения – 30.01.1947, г. Свободный Амурской обл.; зарегистрирован по адресу: Екатеринбург, ул. Разливная, д. 48.

Изучив: Протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ от 28.06.2010 г. № 144; Уведомление о составлении протокола от 23.06.2010 г. № 0042-03/1848; Акт проверки огранном государственного контроля юридического лица от 22.06.2010 г. № 03-05/688; Предписание от 22.06.2010 г. № 03-06/688; Письмо прокуратуры Верх-Исетского района г.Екатеринбурга от 08.06.2010 г. № 975ж-10; Заявление председателя Совета ТОС п. Медный, направленное прокурору Верх-Исетского района; Письмо администрации Верх-Исетского района г. Екатеринбурга от 26.10.2009 г. № 04-11-917; Письмо ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 21.10.2009 г.; Протокол заочного Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Медный, 12 от 28.11.2006 г.; Договор управления многоквартирным домом от 14.12.2006 г. № 486/1 (пос.Медный, 12); Перечень выполненных работ за 01.012009-31.05.2010 по объекту: Медный, 12; Схему учета затрат и доходов по содержанию и текущему ремонту дома Медный, 12; Письмо Госжилинспекции Свердловской области от 05.06.2010 г. № 0042-03/2036; Трудовой договор от 02.06.2008 г.; Приказ о вступлении в должность генерального директора от 02.06.2008 г.; Протокол заседания совета директоров ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 02.06.2008 г.; Информацию о работах, планируемых при подготовке жилого дома пос. Медный, 12 к эксплуатации в зимний период 2010-2011г.г. (письмо ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 06.07.2010 г. № 3481); Акт общего весеннего осмотра здания пос.Медный, 12 (по состоянию на апрель 2010 г.); Акт ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 24.06.2010г.; Устав ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района» (в настоящее время ЗАО «УК «Верх-Исетская»);

Заслушав лиц, участвующих в деле: О дате, времени и месте рассмотрения дела Фролов В.М., генеральный директор ЗАО «УК «Верх-Исетская», извещен надлежащим образом. Дело об административном правонарушении в полном объеме и по существу рассмотрено в присутствии Хомутовой Татьяны Владимировны, действующей по доверенности от 01.06.2010 г. Права и обязанности, предусмотренные ст. 25.1, 25.5, 30.1 КоАП РФ, а также ст. 51 Конституции РФ разъяснены Фролову В.М. при составлении и вручении протокола об административном правонарушении, а также Хомутовой Т.В. в ходе рассмотрения дела. На момент рассмотрения дела ходатайств не заявлено.

Установил следующее:

По поручению прокуратуры Верх-Исетского района г. Екатеринбурга (в связи с обращением председателя Совета ТОС п. Медный Блудова Ю.М.) специалистом Госжилинспекции Свердловской области проведена проверка технического состояния жилого дома в пос. Медный, 12 в г.Екатеринбурге. В ходе проверки обнаружено: разрушение деревянного основания бруса потолочного перекрытия на 2-ом этаже, придомовая территория и туалет не убирается, что является нарушением требований п. 3.7.1, 3.7.20, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (далее - ПиН), утв.Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170. Обнаруженные нарушения отражены в акте проверки от 22.06.2010 г. № 03-05/688.

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 ЗАО «УК РЭМП Верх-Исетского района (в настоящее время ЗАО «УК «Верх-Исетская») осуществляет управление данным многоквартирным домом (договор управления), в отношении Фролова Валерия Михайловича, генерального директора ЗАО «УК «Верх-Исетская» (как должностного лица), составлен протокол об административном правонарушении.

Привлечение к административной ответственности возможно при совокупности двух условий: наличие в действиях лица, привлекаемого к административной ответственности состава административного правонарушения и соблюдение процедуры привлечения.

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

Объектом правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, является жилой фонд (жилые помещения), его сохранность, а непосредственным предметом посягательства - установленные правила.

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.

В соответствии с п. 3.7.1, 4.3.1, ПиН обязанностью организации по обслуживанию жилищного фонда является:

установка на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов, а в неканализированных зданиях - сборников (выгребов) для жидких отходов; своевременная уборка территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием, организация выв отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов и др.;

обеспечение устойчивости, теплоустойчивости перекрытий, отсутствие прогибов и колебаний, трещин, исправного состояние перекрытий, а также устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития и др.;

Согласно ПиН: в дворовых выгребных уборных, расположенных на неканализованных участках домовладения, должна ежедневно производиться уборка и дезинфекция уборных 20%-ным раствором хлорной извести (п. 3.7.20); местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития, при появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохлаждений и увлажнений чердачных перекрытий, поражений древесными домовыми грибками и дереворазрушающими насекомыми следует вызвать специалиста и устранять при капитальном ремонте по проекту (п. 4.3.2); усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий, устранение смещения несущих конструкций от стен или прогонов в кирпичных сводах или выпадение отдельных кирпичей (недостаточной глубины опирания элементов), трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны производиться по проекту, при обнаружении указанных деформаций перекрытий должны быть приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций (п. 4.3.3).

Из смысла статьи 7.22 КоАП РФ следует, что субъектом данного правонарушения

признаются лица (должностные и юридические), 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 Общество (ЗАО «УК «Верх-Исетская») является юридическим лицом, созданным в целях обеспечения эффективного управления муниципальной собственностью, в том числе жилищным фондом и объектами внешнего благоустройства, бесперебойного и качественного жилищно-коммунального обслуживания населения и потребителей, а также извлечения прибыли. Согласно пункту 4 Устава, одними из основных задач общества являются: обеспечение качества и надежности обслуживания населения и других потребителей услуг жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с заключенными договорами и правилами предоставления коммунальных услуг; осуществление сбора платежей за жилье и коммунальные услуги и расчетов с поставщиками коммунальных услуг.

Проверкой, а также в ходе рассмотрения дела установлено, что собственниками жилых помещений в многоквартирного дома пос. Медный, 12 реализовано право по выбору способа управления домом – управляющей компанией – ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района» (в настоящее время ЗАО «УК «Верх-Исетская»).

Согласно ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ (жале – ЖК РФ) предусмотрено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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.

В соответствии с договором управления многоквартирным домом от 14.12.2006 г. №486/1 (пос.Медный, 12) обязанностями управляющей компании является: выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома с соблюдением требований, установленных действующим законодательством; составление и ведение учета паспортов готовности и актов готовности общего имущества дома к эксплуатации в зимних условиях. Пунктом 1.4 договора управления многоквартирным домом предусмотрено, что в своей деятельности управляющая компания руководствуется Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, Правилами предоставления коммунальных услуг и иными законами и нормативными актами РФ и органов местного самоуправления.

В силу пункта 2.1.12 Договора управления многоквартирным домом обязанностью управляющей компании (ЗАО «УК «Верх-Исетская») также является обеспечение организации проведения общих собраний собственников помещений дома, ведение и хранение документации, связанной с проведение общих собраний.

Статьей 29 Устава общества предусмотрено, что единоличным исполнительным органом юридического лица является генеральный директор, который осуществляет текущее руководство деятельности общества, без доверенности действует от имени общества, представляет его интересы, совершает сделки.

Протоколом заседания совета директоров ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района» от 02.06.2008 г. Фролов Валерий Михайлович избран генеральным директором общества. Согласно Приказу Фролов В.М. вступил в должность генерального директора с правом подписи от первого лица со 02.06.2008 года.

В соответствии со ст. 2.4 КоАП РФ должностное лицо подлежит административной ответственности в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Трудовым договором от 02.06.2008 г. определено, что генеральный директор общества своей деятельности руководствуется действующим законодательством, руководит текущей деятельностью общества, обеспечивает выполнение планов деятельности общества, издает приказы и распоряжения. В силу п. 2.4 Трудового договора обязанностью генерального директора является обеспечение выполнения обществом всех взятых перед федеральным, региональным, местным бюджетами, государственными внебюджетными социальными фондами, поставщиками, заказчиками, кредиторами, включая учреждения банка, а также хозяйственных и трудовых договоров (контрактов) и бизнес-планов.

Таким образом, Фролов В.М., занимая должность генерального директора ЗАО «УК «Верх-Исетская» является должностным лицом, обладающим признаками, указанными в примечании к статье 2.4 КоАП РФ, а, следовательно, и надлежащим субъектом административной ответственности, предусмотренной ст. 7.22 КоАП РФ.

Характер выявленных нарушений свидетельствует о том, что нарушения подлежат устранению в ходе технического обслуживания.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме, в силу ст. 154 Жилищного кодекса РФ входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома и др. (п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв.Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

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. Доказательством являются материалы дела и материалы проверки (выявленные нарушения).

Характер выявленных нарушений свидетельствует о том, что нарушения подлежат устранению в ходе технического обслуживания, и на их устранение не требуется выделение дополнительных экономических ресурсов (денежных средств), поскольку содержание общего имущества в многоквартирном доме, в силу ст. 154 Жилищного кодекса РФ входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя: уборку и санитарно-гигиеническ очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме

В соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению ОК 002-93 (ОКУН), утв.Постановлением Госстандарта РФ от 28.06.1993 № 163 сбор бытовых отходов, а также вывоз твердых и жидких бытовых отходов является жилищной услугой.

В ходе рассмотрения дела Хомутовой Т.В. пояснено, что придомовая территория находится в удовлетворительном санитарном состоянии, уборку территории осуществляет подрядная организация ООО «Специальные технологии», собственники жилых помещений дома имеют значительную задолженность по оплате за предоставленные жилищно-коммунальнбые услуги. Также представлена информация о работах, планируемых управляющей компанией при подготовке жилого дома к эксплуатации в зимний период 2010-2011 г.г.

Из представленной схемы учета затрат и доходов по содержанию и текущему ремонту дома в пос. Медный, 12 (за 01.11.2006-31-12-2009) следует что, задолженность собственников жилых помещений на 01.06.2010 г. составляет около 100 тыс. рублей. Информации о ведении претензионно-исковой работы по взысканию образовавшейся задолженности, а также информации об извещении собственников помещений в доме о проведении общего собрания и принятия решения необходимости проведения ремонта дома (с указанием вида ремонта, стоимости работ), на момент рассмотрения дела не представлено.

Таким образом, вина генерального директора ЗАО «УК «Верх-Исетская» Фролова В.М. состоит в бездействии и осуществлении ненадлежащего контроля за текущей деятельностью общества в части технической эксплуатации (состояния) жилищного фонда и не обеспечения технического обслуживания жилых домов (зданий), в результате чего допущены нарушения правил содержания и ремонта жилого дома № 12 в пос. Медный г. Екатеринбурга, что подтверждается материалами дела.

Совокупность исследованных в ходе рассмотрения дела материалов позволяет сделать вывод о наличии в действиях (выражено в бездействии) Фролова В.М. состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Информация о том, что придомовая территория находится в удовлетворительном санитарном состоянии, представленная на рассмотрение дела, принята мной во внимание и учтена как обстоятельство смягчающие административную ответственность, в связи с чем, считаю возможным назначить минимальный размер 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 Фролова Валерия Михайловича, генерального директора закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Верх-Исетская» виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ и назначить административное наказание в виде штрафа в размере 4 000 рублей (четыре тысячи рублей) за нарушение правил содержания и ремонта жилого дома пос.Медный, 12 в г.Екатеринбурге.

В соответствии со ст.30.1-30.3 КоАП РФ постановление может быть обжаловано в суд общей юрисдикции 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/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.