ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 276

о прекращении производства по делу об административном правонарушении

«15» сентября 2010 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»**, генеральный директор – Фролов Валерий Михайлович, телефон 212-07-31, факс 212-58-79.

Юридический и фактический адрес: 620102, Екатеринбург, ул. Посадская, 28А.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 66 №006199322 выдано ИФНС по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 11.03.2009г.;

Банковские реквизиты: ИНН 6658226537, КПП 665801001, р/сч.40702810316090033163 Уральский банк СБ РФ г. Екатеринбург, Ленинское отделение № 11, БИК 046577674.

Изучив: Протокол об административном правонарушении от 06.09.2010 г. № 195; Уведомление о составлении протокола от 01.09.2010 г. № 0042-03/2589; Акт проверки органом государственного контроля юридического лица от 11.08.2010 г. № 03-05/880; Предписание от 11.08.2010 г. № 03-06/880; акт проверки органом государственного контроля юридического лица от 11.08.2010 г. № 03-05/881; Предписание от 11.08.2010 г. № 03-06/881; Акт проверки органом государственного контроля юридического лица от 11.08.2010 г. № 03-05/882; Предписание от 11.08.2010 г. № 03-06/882; Протокол заочного общего голосования собственников помещений многоквартирного дома по ул. П. Тольятти, 15д от 25.09.2006 г. № 74; Протокол заочного общего голосования собственников помещений многоквартирного дома по ул. Посадская, 77 от 15.07.2006г. № 48; Протокол заочного общего голосования собственников помещений многоквартирного дома по ул. П. Тольятти, 19 от 15.08.2006 г. № 164; Уведомление о проведении проверки от 05.08.2010 г. № 0042-03/2333; Письмо прокуратуры Верх-Исетского района г.Екатеринбурга от 22.07.2010 г. № 6; График проведения проверок подготовки жилищного фонда г.Екатеринбурга и Свердловской области к работе в зимних условиях 2010/2011 г.г. специалистами отдела организации и координации контроля Госжилинспекции Свердловской области; Акт ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 17.06.2010 г.; Акт о гидропневматической промывке системы теплоснабжения № 68532-С/1Т от 27.05.2010 г. по ул. Тольятти, 15д; Акт о гидропневматической промывке системы теплоснабжения № 68532-С/1Т от 15.05.2010 г. по ул. Посадская, 77; Акт о гидропневматической промывке системы теплоснабжения № 68532-С/1Т от 27.05.2010 г. по ул.Тольятти, 19; Устав ЗАО «УК РЭМП Верх-Исетского района» (с изменениями в Устав); Акт обследования технического состояния вентиляционных каналов по ул. Тольятти, 15д от 10.12.2009г.; Акт обследования технического состояния вентиляционных каналов по ул. Тольятти, 19 от 30.06.2009 г.; Акт обследования технического состояния вентиляционных каналов по ул.Посадская, 77 от 29.04.2010 г.; График подготовки жилого фонда к эксплуатации в зимних условиях 2010-2011 г.г. по ЖЭУ № 1; Паспорт готовности объекта жилищно-коммунального назначения к работе в зимних условиях по ул. Тольятти, 15Д от 01.08.2010 г.; Паспорт готовности объекта жилищно-коммунального назначения к работе в зимних условиях по ул. Посадская, 77 от 01.06.2010 г.; Договор управления многоквартирным домом по ул. П. Тольятти, 19 от 07.11.2006 г. № 292/1; Договор управления многоквартирным домом по ул. Посадская, 77 от 09.10.2006 г. №107/1; Договор управления многоквартирным домом по ул. П. Тольятти, 15д от 20.11.2006 г. №355/1; Сведения ЗАО «УК «Верх-Исетская» по общедомовому прибору учета по отоплению и ГВС (от 10.08.2010 г. № 4014 – ул. П. Тольятти, 15д, № 4013 – ул. П. Тольятти, 19, 4012 – ул.Посадская, 77); Справку о выполненных работах за 1 полугодие 2010 по ул. П. Тольятти, 15д; Справку о выполненных работах за первое полугодие 2010 г. по ул. П. Тольятти, 19; Акт приемки

выполненных работ за 1 полугодие 2010 г. по ул. Посадская, 77; Информацию о приборах уч электроэнергии по адресам, ул. Посадская, 77, ул. П. Тольятти, 15д, 19; Письмо ЗАО «УК «Верх Исетская» от 11.08.2010 г. № 4031; Письмо ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 15.09.2010 г. № 4563 со всеми приложениями указанными в письме;

Заслушав лиц, участвующих в деле: О дате, времени и месте рассмотрения дела генеральный директор ЗАО «УК «Верх-Исетская» Фролов В.М. извещен надлежащим образом. Дело об административном правонарушении рассмотрено в присутствии Красноруцкой Светланы Анатольевны, действующей в интересах юридического лица ЗАО «УК «Верх-исетская» по доверенности. Права и обязанности, предусмотренные ст. 25.1, 25.5, 30.1 КоАП РФ разъяснены Красноруцкой С.А. при составлении и вручении протокола об административном правонарушении, а также в ходе рассмотрения дела. На момент рассмотрения дела ходатайств не заявлено.

Установил следующее:

Во исполнение поручения прокуратуры Верх-Исетского района г. Екатеринбурга и на основании Графика проведения проверок подготовки жилищного фонда г.Екатеринбурга и Свердловской области к работе в зимних условиях 2010/2011 г.г. специалистами Госжилинспекции Свердловской области в августе 2010 г. проведена проверка хода подготовки жилищного фонда находящегося в управлении ЗАО «УК «Верх-Исетская» к эксплуатации в зимний период 2010-2011 годов. В ходе проверки обнаружено:

- ул. Посадская, 77: наличие бытового и строительного мусора в подвальном помещении и на кровле; местами вздутие рулонного ковра, деформация в кровельных несущих конструкциях; прогиб плиты покрытия, перепад в месте примыкания между плитой и вентиляционной шахтой над 3-им подъездом; в подвальном помещении местами отсутствует теплоизоляция трубопроводов системы отопления; капельная течь на стояке системы канализации в подвале 3-го подъезда; наличие капельной течи на стояке холодного водоснабжения в подвале 2-го подъезда; наличие старых следов после канализационного засора в подвальном помещении 1-го подъезда;

- ул. П. Тольятти, 15д: наличие строительного мусора на кровле; местами отсутствует кровельное покрытие в сопряжениях со стенами (фартук из оцинкованной стали); наличие свежих следов после канализационного засора в подвале;

- ул. П. Тольятти, 19: наличие строительного мусора на кровле; разрушение плит покрытия вентиляционных шахт; капельная течь на стояке системы канализации в подвале 2-го подъезда.

Все обнаруженные нарушения отражены в актах проверки от 11.08.2010 г. № 03-05/880 (ул.Посадская, 77), № 03-05/881 (ул. П. Тольятти, 15д), № 03-05/882 (ул. П. Тольятти, 19) и являются нарушением требований пунктов 3.4.1, 4.1.3, 4.1.15, 3.3.1, 3.3.4, 3.6.1.1, 4.6.3.3, 4.6.1.2, 5.2.22, 5.8.3, 4.6.1.13, 4.1.1, 4.6.2.3 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 ЗАО «УК «Верх-Исетская», осуществляет управление данными многоквартирными домами м (договоры управления от 07.11.2006 г. № 292/1, от 09.10.2006 г. № 107/1, от 20.11.2006 г. № 355/1), в отношении указанного юридического 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.

Согласно ПиН трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год (п. 5.2.22); чердачные помещения не должны быть захламлены строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием (п. 3.3.4); подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию (п. 4.1.3); не допускается подтопление подвалов из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования (п. 4.1.15); следует устранять, не допуская дальнейшего развития в кровлях из рулонных материалов отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев (п. 4.6.1.2); необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб и др. (п. 4.6.2.3); кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали (п. 4.6.1.13).

В силу п. 4.6.3.3 ПиН 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, 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 соответствии с пунктами 3.3.1, 3.4.1, 4.1.1, 4.6.1.1, 5.8.3 ПиН обязанностью организации по обслуживанию жилищного фонда является:

обеспечение чистоты и доступности прохода ко всем элементам чердачного помещения;

обеспечение чистоты и доступности прохода ко всем элементам подвала и технического подполья

обеспечение предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий;

обеспечение исправного состояния конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, а также чистоты чердачных помещений и освещенность, выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки;

устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, в санитарно-технических системах и их запорно-регулирующей арматуре, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации и т.д. в установленные сроки.

Согласно приложению № 2 ПиН «Предельные сроки устранения неисправностей», являющемуся обязательным, неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений подлежат немедленному устранению.

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.

Проверкой, а также в ходе рассмотрения дела установлено, что собственниками жилых помещений в многоквартирных домах по ул. Посадская, 77, ул. П. Тольятти, 15д, ул. П. Тольятти,19 в г. Екатеринбурге реализовано право по выбору способа управления домом –

управляющей компанией - ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района» (в настоящее время ЗАО «УК «Верх-Исетская»).

В соответствии с договорами управления многоквартирными домами 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.

Характер выявленных нарушений свидетельствует о том, что нарушения подлежат устранению в ходе технического обслуживания, в том числе в период подготовки жилого дома к эксплуатации в зимний период.

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).

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.

В ходе рассмотрения дела Краснорцкой С.А. пояснено, что по жилому дому по ул. П. Тольятти, 19 выполнено следующее: произведена очитка кровли от строительного мусора, восстановлен металлический фактур кровли и металлическое покрытие парапетов кровли дома, выполнены работы по зачеканке канализационного стояка; по жилому дому по ул. П. Тольятти, 15д выполнено следующее: произведены работы по чистке подвального помещения после засора и очистке кровли от строительного мусора, выполнен ремонт плит покрытия вентшахт, восстановлен металлический фартук из оцинкованной стали, выполнено крепление металлического покрытия парапета; по жилому дому по ул. Посадская, 77 выполнено следующее: устранены утечки, произведена чистка подвала после засора, подвальное помещение и кровли очищены от строительного мусора, восстановлена изоляция трубопроводов, в настоящее время, силами подрядной организации ООО «Стройтек» ведется 100 % замена мягкого покрытия кровли за счет средств капитального ремонта, с заменой сливов по свесам, восстановлением кирпичной кладки вентшахт и устройством зонтов, при снятии мягкого покрытия кровли установлено, что плита покрытия кровли над 3-им подъездом имеет дефект с момента строительства дома, на дефектной плите выполнена цементная стяжка с последующим настилом кровельного покрытия в два слоя.

В соответствии со ст. 2.9 КоАП РФ, при малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо, уполномоченное решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, его совершившее, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

В данном случае при формальном наличии всех признаков состава правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст.7.22 КоАП РФ, с учетом характера совершенного правонарушения, имеются обстоятельства, свидетельствующие о его малозначительности, а именно: отсутствие существенной угрозы охраняемым общественным правоотношениям, оперативное принятие мер по устранению выявленных нарушений (свидетельствует письмо

правляющей компании с прилагаемыми актами выполненных работ), в связи с чем, считаю возможным освободить ЗАО «УК «Верх-Исетская» от административной ответственности, предусмотренной ст. 7.22 КоАП РФ и ограничиться устным замечанием в соответствии со ст.2.9 КоАП РФ.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 2.9, 23.55, 26.2, 26.11 и 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

Производство по делу об административном правонарушении прекратить. Считать совершенное Закрытым акционерным обществом «Управляющая компания «Верх-Исетская» административное правонарушение малозначительным, освободить от административной ответственности за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов по ул. Посадская, 77, ул.П. Тольятти, 15д, ул. П. Тольятти, 19 в г. Екатеринбурге и объявить устное замечание.

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

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.