ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 287

о прекращении производства по делу об административном правонарушении

«29» сентября 2010 г.

г. Екатеринбург

Я, первый заместитель начальника Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области, Щепелин Антон Анатольевич, рассмотрев дело в отношении юридического лица – 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 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.40702810316090033 16 Уральский банк СБ РФ г. Екатеринбург, Ленинское отделение № 11, БИК 046577674.

Изучив: Протокол об административном правонарушении от 20.09.2010 г. № 205; Уведомление о составлении протокола от 17.09.2010 г. № 0042-03/2780; Акт документарной проверки органом государственного контроля юридического лица от 14.09.2010 г. № 03-05/1057 (ул.Энергостроителей, 15); Предписание от 14.09.2010 г. № 03-06/1057; Письмо ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 14.06.2010 г. № 3003; Акт проверки огранном государственного контроля юридического лица от 13.04.2010 г. № 03-01 379; Предписание от 13.04.2010 г. № 03-02/379; Акт документарной проверки органом государственного контроля юридического лица от 15.09.2010 г. № 03-05 1061 (ул.Татищева, 77); Предписание от 15.09.2010 г. № 03-06/1061; Акт проверки органом государственного контроля юридического лица от 26.01.2010 г. № 03-01/46; Предписание от 26.01.2010 г. № 03-02/46; Акт документарной проверки органом государственного контроля юридического лица от 16.09.2010 г. № 03-05/1067 (ул.Металлургов, 42); Предписание от 16.09.2010г. № 03-06/1067; Акт проверки органом государственного контроля юридического лица от 21.10.2009 г. № 03-01/1518; Предписание от 21.10.2009 г. № 03-02/1518; Акт документарной проверки органом государственного контроля юридического лица от 17.09.2010 г. № 03-05/1070 (ул.Металлургов, 30/3); Предписание от 17.09.2010 г. № 03-06/1070; Акт проверки органом государственного контроля юридического лица от 17.08.2010 г. № 03-01/1154; Предписание от 17.08.2009 г. № 03-02/1054; Письма ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 27.08.2009 г. № 3215, от 22.09.2009 г. № 3676; Акт документарной проверки органом государственного контроля юридического лица от 17.09.2010 г. № 03-05/1069 (ул.Металлургов, 4А); Предписание от 17.09.2010 г. № 03-06/1069; Письма ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 14.09.2010 г. № 4536, от 18.06.2010 г. № 3204; Акт проверки органом государственного контроля юридического лица от 17.03.2010 г. № 03-01/318; Предписание от 17.03.2010 г. № 03-02/318; Письмо Госжилинспекции Свердловской области от 28.05.2010 г. № 0042-03/1408; Приказ о проведении внеплановой документарной проверки от 18.08.2010 г. № 03-01/547; Уведомление о проведении проверки от 18.08.2010 г. № 0042-03/2476; Письма ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 12.05.2010 г. № 2225 (ответ на предписание от 17.03.2010 г. № 03-02/318), от 12.05.2010 г. № 2223 (ответ на предписание от 21.10.2009 г. № 03-02/1518); Протокол заочного общего голосования собственников помещений многоквартирного дома по ул. Металлургов, 4А от 05.08.2006 г. № 177; Договор управления многоквартирным домом по ул. Металлургов, 4А от 09.10.2006 г. № 49/1; Протокол заочного общего голосования собственников помещений многоквартирного дома по ул. Металлургов, 30/3 от 15.07.2006 г. № 37; Договор управления многоквартирным домом по ул. Металлургов, 30/3 от 09.10.2006 г. № 27/1; Протокол заочного общего голосования собственников помещений многоквартирного дома по ул. Энергостроителей, 15 от 05.12.2006 г. № 614; Договор управления многоквартирным домом по ул. Энергостроителей, 15 от 16.01.2007 г. № 614/1; договор

управления многоквартирным домом по ул. Татищева, 77 от 29.05.2007 г.; Устав ЗАО «УК «Р... Верх-Исетского района» (с изменениями): Письменные объяснения по факту административ... правонарушения;

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 Семеницкой Виктории Евгеньевны, действующей по доверенности. Права и обязанности, предусмотренные ст. 25.1, 25.5, 30.1 КоАП РФ разъяснены Семеницкой В.Е., действующей в интересах юридического лица – ЗАО «УК «Верх-Исетская» по доверенности, при составлении и вручении копии протокола об административном правонарушении, а также в ходе рассмотрения дела. На момент рассмотрения дела ходатайств не заявлено.

Установил следующее:

На основании Приказа о проведении внеплановой документарной проверки специалистом Госжилинспекции Свердловской области проведена документарная проверка исполнения ранее выданных предписаний, оформленных по результатам проверок технического состояния жилых домов (ул. Папанина, 15, 30, ул. Энергостроителей, 15, ул. Татищева, 77, ул. Заводская, 32, корп. 1, 2, 3, ул.Крауля, 80/2, ул. металлургов, 46, 42, 30/3, 4А, ул. заводская, 47/2, ул. Токарей, 58/2, 58/1, 56/1, 54/1, ул. Металлургов, 10, 12, 14, ул. Крауля, 57, ул. Репина, 88), находящихся в управлении ЗАО «Управляющая компания «Верх-Исетская».

В ходе проверки установлено, что в жилых домах по ул. Энергостроителей, 15, ул.Татищева, 77, ул. Металлургов, 42, ул. Металлургов, 30/3, ул. Металлургов, 4а наличие отслоений, загрязнений окрасочного и побелочного слоев стен лестничных клеток, ремонт лестничных клеток не проводился более 5 лет, что является нарушением требований пунктов 3.2.2, 3.2.9 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 Кодекса РФ об административных правонарушениях и в соответствии со ст. 28.1 КоАП РФ является поводом к возбуждению дела. Поскольку ЗАО «УК «Верх-Исетская», осуществляет управление вышеуказанными многоквартирными домами, 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; -

ническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания, санитарное содержание.

В силу п. 3.2.2 ПиН обязанностью организации по обслуживанию жилищного фонда является обеспечение исправного состояния строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках, а также требуемого санитарного состояния лестничных клеток.

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года (п.3.2.9 ПиН).

С учетом положений пунктов 2.3.1, 2.3.4 ПиН следует, что текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда подрядными организациями, периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Исходя из приложения № 7, определяющего примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту усматривается, что восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах, относятся в работам, выполняемым при текущем ремонте.

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. Татищева, 77, ул. Энергостроителей, 15, ул. металлургов, 42, 303/3, 4А 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 заключенными договорами управления многоквартирными домами от 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 договоров управления также одной из обязанностей управляющей компании является обеспечение организации проведения общих собраний собственников помещений дома, ведение и хранение документации, связанной с проведением общих собраний.

Характер выявленных нарушений свидетельствует о том, что нарушения подлежат устранению в ходе проведения текущего ремонта.

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

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 силу действующего законодательства (Жилищный кодекс РФ, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491) проведение текущего ремонта возможно путем принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании соответствующего решения с поручением его исполнения управляющей компании в рамках заключенного договора управления домом.

В ходе рассмотрения дела Семеницкой В.Е. пояснено, что о результатах проведенных Госжилинспекцией Свердловской области проверок технического состояния жилых и выданных по

их результатам документах с указанием устранения выявленных нарушений, собственники проверенных жилых домов были информированы своевременно; путем вывешивания объявлений на подъездах жилых домов. Кроме того, собственники жилых домов по ул. Татищева, 77, ул.Энергостроителей, 15, ул. Металлургов, 42, 30/3, 4А в г. Екатеринбурге решение о необходимость выполнения работ по ремонту мест общего пользования не приняли, сведений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в управляющую компанию не представили.

Однако, доказательств информирования собственников помещений (внесение предложений) о необходимости проведения работ по ремонту мест общего пользования с указанием строимость работ в вышеуказанных жилых домах управляющей компанией в ходе рассмотрения дела не представлено.

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.

При квалификации правонарушения в качестве малозначительного необходимо учитывать, что статья 2.9 КоАП РФ не содержит оговорок о ее неприменении к каким-либо составам правонарушений, предусмотренным КоАП РФ и следует исходить из оценки конкретных обстоятельств его совершения. Малозначительность 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 об отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. (постановление пленума Высшего арбитражного суда РФ от 02.06.2004 г. № 10).

В данном случае при формальном наличии всех признаков состава правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст.7.22 КоАП РФ, с учетом характера совершенного правонарушения (наличие отслоений, загрязнений окрасочного и побелочного слоев стен лестничных клеток жилых домов), имеются обстоятельства, свидетельствующие о его малозначительности, а именно: отсутствие существенной угрозы охраняемым общественным правоотношениям, 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. Татищева, 77, ул.Металлургов, 30/3, ул. Металлургов, 4А, ул. Металлургов, 42, ул. Энергостроителей, 15 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.

Первый заместитель начальника Управления А.А. Щепелин

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

Постановление вступило в законную силу с «____» _____ 200__ г.