ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 368
о прекращении производства по делу об административном правонарушении

г. Екатеринбург (место вынесения) « 24 » ноября 2010 г

Первый заместитель начальника Управления
Государственной жилищной инспекции
Свердловской области Щепелин Антон Анатольевич (ф.и.о.)

рассмотрев в открытом (открытом (закрытом)) заседании дело об административном правонарушении

в отношении юридического лица – **закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Верх-Исетская»** (далее – ЗАО «УК «Верх-Исетская»)
сведения о лице, в отношении которого рассматривается дело об административном правонарушении:
адрес предприятия: 620102, г. Екатеринбург, ул. Посадская, 28 А.
ИНН 6658226537 КПП 665801001 БИК 046577674
р/сч. 40702810316090033163 Уральский банк СБ РФ г. Екатеринбурга Ленинское отделение № 11
к/сч 30101810500000000674
свидетельство о гос. регистрации серия 66 № 006199322 выдано ИФНС России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 11.03.2009 г.

(сведения о лице, в отношении которого возбуждено дело: наименование и юридический и (или) почтовый адрес организации или ф.и.о., а также, если известно, - место жительства, дата и место рождения, мест о работы (учебы, получения пенсии) ф.л.)

изучив материалы дела:

протокол № 251 об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях (КоАП РФ), от 12.11.2010 г.; уведомление о составлении протокола от 10.11.2010 № 0042-03/3434; жалоба Черноголовой Н.В., проживающей по ул. Татищева, 77-219, на работу ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 25.10.2010 г.; приказ № 03-01/722 о проведении внеплановой выездной проверки от 01.11.2010 г.; уведомление о проведении проверки от 01.11.2010 № 0042-03/3337; акт проверки от 09.11.2010 г. № 03-05/1346; предписание от 09.11.2010 № 03-06/1346; договор № 751/1 управления многоквартирным домом между «Управляющей компанией» и «Собственником» жилого помещения от 29.05.2007 г.; устав ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района»; изменение к уставу ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района»; паспорт готовности жилого дома по ул. Татищева, 77 к работе в зимних условиях на 01.09.2010 г.; письмо начальника ОПК ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 24.11.2010 г.; письма технического директора ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 22.11.2010 № 5835, от 24.11.2010 № 5876.

заслушав лиц, участвующих в деле:

дело рассмотрено в отсутствие законного представителя ЗАО «УК «Верх-Исетская», уведомленного надлежащим образом о времени и месте его рассмотрения, но в присутствии защитника по доверенности Василенко М.И. Права и обязанности, предусмотренные статьями 24.2, 24.4, 25.1, 25.5, 30.1 КоАП РФ, статьей 51 Конституции РФ, разъяснены.

(указать об изученных других материалах дела – если изучены, а также кто заслушан – если заслушаны, объяснения «ЛИЦА», его представителя (защитника), показания потерпевшего, свидетелей, понятых– при их участии при рассмотрении дела, пояснений специалиста (ов), заключений эксперта и (или) прокурора – с указанием их ф.и.о.)

УСТАНОВИЛ:

09.11.2010 г. Управлением Государственной жилищной инспекции Свердловской области в связи с обращением гр. Черноголовой Н.В., проживающей по ул. Татищева, 77 в г. Екатеринбурге, проведено обследование технического состояния данного жилого дома.

Установлено, что жилой дом по ул. Татищева, 77 находится в управлении ЗАО «УК «Верх-Исетская» на основании договоров, заключенных с собственниками помещений.

На момент проверки выявлено:

1.Отсутствует прибор отопления у входа в подвал в 6 подъезде
2. Отсутствует оконное заполнение на 1 этаже у входа в подвал
3. Система отопления лестничной клетки 6 подъезда в нерабочем состоянии
4. На 6 этаже лестничной клетки 6 подъезда отсутствует оконная рама
5. Не закрыт вход в подвальное помещение под 9 подъездом
6. Наличие мусора у входа в подвальные помещения 9 и 11 подъездов
7. Подвальные помещения под 9 и 11 подъездами затоплены канализационными стоками
8. Течь задвижек в узлах управления под 2, 7, 9 подъездами
9. Течь стояка отопления в подвале под 6 подъездом
10. Частичное отсутствие изоляции в подвальных помещениях
11. Наличие мусора в подвальных помещениях под 3 и 6 подъездами

Результаты проверки отражены в акте от 09.11.2010 г. № 03-05/1346.

Данные факты являются нарушением п.п. 3.2.2., 3.4.1, 3.4.5, 4.1.1, 4.1.14, 4.1.15, 4.8.14, 5.2.1, 5.2.22 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 (далее – ПиН), указывают на наличие события правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, и являются поводом к возбуждению дела об административном правонарушении. В связи с чем 12.11.2010 г. в отношении ЗАО «УК «Верх-Исетская» составлен протокол № 251 об административном правонарушении.

Статья 7.22 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений. Субъектом данного правонарушения является должностное или юридическое лицо, ответственное за содержание жилых домов и (или) жилых помещений.

Согласно п. 4 Устава ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района» (11 марта 2009 г. Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «РЭМП Верх-Исетского района» переименовано на Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Верх-Исетска , основными задачами 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 контроля за качеством, объемами и надежностью оказываемых предприятиями различных форм собственности жилищно-коммунальных услуг в соответствии с существующими социальными стандартами, критериями качества и надежности на основании заключенных договоров подряда; осуществление сбора платежей за жилье и коммунальные услуги и расчетов с поставщиками коммунальных услуг и др.

В соответствии с п. 2.1.3 договора № 751/1 управления многоквартирным домом от 29.05.2007 г., «Управляющая Компания» обязуется выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома с соблюдением требований, установленных действующим законодательством и настоящим договором.

Согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается: собственниками помещений: путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

В силу ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ 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.

Таким образом, в соответствии с уставом, договором и вышеуказанными нормативными актами ЗАО «УК «Верх-Исетская» является лицом, ответственным за содержание жилого дома № 77 по ул. Татищева, и, следовательно, надлежащим субъектом правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Объективная сторона данного правонарушения выразилась в нарушении правил содержания и ремонта жилого дома.

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.

Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем

проведения плановых и внеплановых осмотров.

При осуществлении управления вышеуказанным жилым домом ЗАО «УК «Верх-Исетская» не было обеспечено соблюдение установленных правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Следовательно, вина управляющей компании состоит в бездействии, поскольку выявленные нарушения свидетельствуют о непринятии должных и своевременных мер по содержанию и ремонту жилого дома со стороны ЗАО «УК «Верх-Исетская». Хотя при должной степени осмотрительности и надлежащем исполнении своих обязанностей управляющая компания могла предпринять своевременные меры по устранению нарушений.

Таким образом, в действиях (бездействии) управляющей компании ЗАО «УК «Верх-Исетская» содержится состав правонарушения по ст. 7.22 КоАП РФ.

Вместе с тем, 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, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

В Постановлении Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2005 г. № 5 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» разъяснено, что малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляющее существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений (п. 21).

Таким образом, при формальном наличии всех признаков состава правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст.7.22 КоАП РФ, имеются обстоятельства, свидетельствующие о его малозначительности, а именно: характер рассматриваемого правонарушения свидетельствует об отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям, управляющей компанией приняты меры по устранению выявленных нарушений, 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.

(указать, событие административного правонарушения и в чем это выразилось, какие нормативные требования каких законов и иных нормативных и (или) правовых актов при этом нарушены (с обозначением статей, пунктов, частей); либо об отсутствии события АП)

Исходя из вышеизложенного, в соответствии со статьями 2.1, 2.9, 23.55, 26.11, 29.9 КоАП РФ,
(указать № статей)

ПОСТАНОВИЛ:

1. Производство по настоящему делу об административном правонарушении в отношении ЗАО «УК «Верх-Исетская» прекратить на основании ст. 2.9 КоАП РФ.
(в отношении, либо по поводу)

2. Настоящее постановление может быть обжаловано в течение десяти суток со дня вручения (получения) его копии в порядке, установленном статьями 30.1 – 30.3 КоАП РФ.

Первый заместитель начальника Управления
Государственной жилищной инспекции
Свердловской области _____ А.А. Щепелин
(подпись) (фамилия)

Постановление вступило в законную силу: