РФ от 27.09.2003 г. № 170. Все обнаруженные нарушения отражены в акте проверки от 26.0 г. № 03-01/46.

Выявленные в ходе проверки факты указывают на наличие события административ правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ и в соответствии со ст. 28.1 КоАП являются поводом к возбуждению дела. Поскольку ЗАО «УК «Верх-Исетская», осуществляе управление данным многоквартирным домом (договор управления от 29.05.2007 г. № 751/1), 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. Прави 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); необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д. (п. 4.6.2.3);

Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы; замену сломанных вытяжных решеток и их крепление; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах; устранение засоров в каналах; устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов (п. 5.7.2 ПиН).

В соответствии с пунктами 3.2.2, 3.3.1, 4.3.1 ПиН обязанностью организации по обслуживанию жилищного фонда является:

обеспечение исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;

обеспечение чистоты и доступности прохода ко всем элементам чердачного помещения, а также температурно-влажностного режима чердачных помещений, препятствующего выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;

обеспечение исправного состояния перекрытий, устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов и др.

Пунктом 4.10.2.1 ПиН предусмотрено, что организация по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должна регулярно осуществлять мероприятия по

норм технической эксплуатации жилищного фонда (далее – ПиН), утв. Постановлением Госстроя

ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 38

о назначении административного наказания

«10» февраля 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» (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.40702810316090033163 Уральский банк СБ РФ г. Екатеринбург, Ленинское отделение № 11, БИК 046577674.

Изучив: Протокол об административном правонарушении от 01.02.2010 г. № 02-09/23; Уведомление о составлении протокола от 28.01.2010 г. № 0042-03/184; Акт проверки органом государственного контроля юридического лица от 26.01.2010 г. № 03-01/46; Предписание от 26.01.2010 г. № 03-02/46; Уведомление о проведении проверки от 21.01.2010 г. № 0042-03/118; Приказ о проведении внеплановой выездной проверки от 21.01.2010 г. № 03-09/46; Поручение прокуратуры Верх-Исетского района г. Екатеринбурга от 18.01.2010 г. № 17ж-10; Обращения жителей дома по ул. Татищева, 77 в г.Екатеринбурге; Протокол заочного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по ул. Татищева, 77 от 28.05.2007 г. № 751; Договор управления многоквартирным ломом по ул. Татищева, 77 от 29.05.2007 г. № 751/1; Письмо ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 03.02.2010 г. № 450; Акт выполненных работ от 02.02.2010 г.: Устав ЗАО «УК «РЭМП Верх-Исетского района»; Гарантийное письмо ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 09.02.2010 г. № 563; Акт от 08.02.2010 г.;

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 Василенко Марины Игоревны, действующей по доверенности. Права и обязанности, предусмотренные ст. 25.1, 25.5, 30.1 КоАП РФ разъяснены Василенко Марине Игоревне, действующей 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 выездной проверки специалистом Госжилинспекции Свердловской области проведена проверка технического состояния жилого дома по ул. Татищева, 77 в г. Екатеринбурге.

В ходе проверки обнаружено: в чердачном помещении: наличие течей в месте выхода вытяжной части канализационного стояка через плиту перекрытия и на стыках плит перекрытия; намокание кирпичной кладки стены над кв. 366; частичное отсутствие изоляции трубопроводов системы отопления, повреждение плит перекрытия над кв. 85, намокание стены в месте выхода вытяжной части канализационного стояка; наличие мусора над 10 подъездом; на кровле: демонтирована часть канализационных стояков; демонтирована часть дефлекторов; на лестничных клетках: система отопления в подъездах № 2 и № 10 в нерабочем состоянии, что является нарушением требований пунктов 3.2.2, 3.3.1, 3.3.4, 4.3.1, 4.10.2.1, 4.6.2.3, 5.7.2, 5.2.22 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (далее – ПиН), утв. Постановлением Госстроя

странению 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.).

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 многоквартирном доме по ул. Татищева, 77 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 договором управления многоквартирным домом от 29.05.2007 г. №751/1 (ул.Татищева, 77) 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.

В ходе рассмотрения дела Василенко М.И. пояснено, что во исполнение предписания управляющей компанией выполнены работы по устранению капельной утечки в подвальном помещении, частичном восстановлении изоляции трубопроводов а также восстановлении работоспособности системы отопления в подъездах. По фактам намокания плит перекрытия и как следствие промочкам в квартирах, Василенко М.И. также пояснено, что в указанном жилом доме в ноябре-декабре 2008 года были проведены работы по ремонту кровли. Поскольку в настоящее время гарантийный срок ремонта не истек, и учитывая материал кровли (мягкая) данные нарушения будут устранены при наличии благоприятных погодных условий (в благоприятный период года), что подтверждается гарантийным письмом от 09.02.2010 г.

Паспорт готовности жилого дома к эксплуатации в зимний период 2009-2010 г.г., а также перечень работ, проведенных управляющей компанией в период подготовки данного жилого дома к эксплуатации в зимний период не представлены. Данное обстоятельство не позволяет в полной мере оценить действия управляющей компании по организации и осуществлении технической эксплуатации жилого дома в должной мере (полном объеме).

Вина ЗАО «УК «Верх-Исетская» 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.

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

странению 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.).

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 многоквартирном доме по ул. Татищева, 77 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 договором управления многоквартирным домом от 29.05.2007 г. №751/1 (ул.Татищева, 77) 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.

В ходе рассмотрения дела Василенко М.И. пояснено, что во исполнение предписания управляющей компанией выполнены работы по устранению капельной утечки в подвальном помещении, частичном восстановлении изоляции трубопроводов а также восстановлении работоспособности системы отопления в подъездах. По фактам намокания плит перекрытия и как следствие промочкам в квартирах, Василенко М.И. также пояснено, что в указанном жилом доме в ноябре-декабре 2008 года были проведены работы по ремонту кровли. Поскольку в настоящее время гарантийный срок ремонта не истек, и учитывая материал кровли (мягкая) данные нарушения будут устранены при наличии благоприятных погодных условий (в благоприятный период года), что подтверждается гарантийным письмом от 09.02.2010 г.

Паспорт готовности жилого дома к эксплуатации в зимний период 2009-2010 г.г., а также перечень работ, проведенных управляющей компанией в период подготовки данного жилого дома к эксплуатации в зимний период не представлены. Данное обстоятельство не позволяет в полной мере оценить действия управляющей компании по организации и осуществлении технической эксплуатации жилого дома в должной мере (полном объеме).

Вина ЗАО «УК «Верх-Исетская» 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.

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. 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 (выражено в бездействии) ЗАО «УК «Верх-Исетская» состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ.

Информация об устранении капельной утечки на трубопроводе горячего водоснабжения, восстановление работоспособности системы отопления в местах общего пользования (подъездах), частичное восстановление изоляции трубопроводов, выполненные во исполнение предписания и представленные к моменту рассмотрения дела, не свидетельствуют об отсутствии состава административного правонарушения. Данные факты, приняты мной во внимание и учтены как обстоятельства 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 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 жилого дома по ул. Татищева, 77 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/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.