



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Дерендяева, 23, г. Киров обл., 610020

Тел/факс (8332)32-05-88

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 703

по делу об административном правонарушении

19.07.2016

г. Киров (обл.)

Заместителем начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Летовым М.В., руководствуясь ст.ст. 23.55, 29.9, 29.10. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, рассмотрено дело об административном правонарушении, возбужденное протоколом № 13/75/16 от 14.06.2016 по ст.7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов в отношении юридического лица – ООО «Управляющая компания Жилищный сервис», юридический адрес - ул. Свободы, 91, г. Киров, 610002, ИНН 4345244654 ОГРН 1084345140285, дата государственной регистрации: 14.11.2008, лицензия от 20.04.2015 № 000021 выдана на основании приказа начальника государственной жилищной инспекции Кировской области от 20.04.2015 № 1424/15.

УСТАНОВИЛ:

В ходе проверки, проводимой на основании приказа начальника государственной жилищной инспекции Кировской области № 1417/16 от 12.05.2016 с 10 час. 00 мин. 20.05.2016 до 15 час. 00 мин. 14.06.2016 установлено: управление многоквартирным домом находящегося по адресу: ул. Воровского, д. 95а, г. Киров, (договор управления № 53 от 01.01.2014), осуществляет ООО «УК Жилсервис».

В ходе визуального осмотра с выходом на место 20.05.2016 выявлены нарушения правил технического содержания жилого дома:

При визуальном осмотре квартиры №6 установлено:

- левое крыло: не функционирует система вентиляции в санузле (обратная тяга);
- правое крыло: не функционирует система вентиляции в санузле (нет тяги), что не соответствует п. 5.7.2. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утв. постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170 (далее – Правила), а именно: персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить: плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы; п. 2.6.5. Подготовке к зиме (ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств (в том числе система вентиляции); п. 2.6.6. В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется: подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем вентиляции; п. 5.5.6. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна: содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы.

При визуальном осмотре квартиры №8 установлено:

- левое крыло: не функционирует система вентиляции в санузле (нет тяги), что не соответствует п. 5.7.2. Правил, а именно: персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить: плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы; п. 2.6.5. Подготовке к зиме (ремонт, поверка и наладка)

подлежит весь комплекс устройств (в том числе система вентиляции); п. 2.6.6. В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется: подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем вентиляции; п. 5.5.6. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна: содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы.

Проводимая работа ООО УК «Октябрьского района г. Кирова» в части обеспечения надлежащего содержания общего имущества указанного дома не соответствует требованиям: п. 10 постановлением Правительства РФ № 491 от 13.06.2006 (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: соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Выявлены нарушения требований «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России 27.09.2003 г. № 170.

По результатам проверки протоколом № 13/75/16 от 14.06.2016 возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «Управляющая компания Жилищный сервис» по признакам состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Установлено, что ООО «Управляющая компания Жилищный сервис» было надлежаще извещено о времени и месте составления протокола уведомлением № 6772-64-1-12/Кол-2631 от 25.05.2016, которое направлено заказной корреспонденцией в адрес управляющей компании. Протокол составлен с участием представителя ООО «Управляющая компания Жилищный сервис» по доверенности Майбурова О.Н.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 29.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях выяснено, что управляющая компания была надлежаще извещена. Определением от 30.06.2016 назначено новое рассмотрение дела об административном правонарушении на 19.07.2016. Данное определение с сопроводительным письмом заказной корреспонденцией направлено управляющей компании, которое согласно уведомлению вручено адресату.

Дело рассматривается с участием представителя управляющей компании по доверенности Меладзе В.Э., которая пояснила, что 14.04.2016 было проведено периодическое обследование технического состояния дымоходов и вент.каналов газовых печей (аппаратов) специализированной организацией КГОООО «ВДПО», по результатам обследования проведены мероприятия: вентканал санузла прочищен со вскрытием тех.отверстий в стене санузла (4 этаж 2 тех.отверстия); восстановлена целостность стены санузла, проведен ремонт оголовка вентшахты на крыше. Также установлено, что количество каналов не соответствует количеству помещений. Просит признать правонарушение малозначительным.

Рассмотрев материалы дела, считаю, что они свидетельствуют о наличии события и состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Субъектом данного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов, в данном случае – управляющая компания.

Субъективная сторона правонарушения по данной статье может быть выражена в форме умысла и неосторожности.

Объектом данного правонарушения являются предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами отношения в сфере содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Объективную сторону составляют противоправные действия (бездействие), выражающиеся в нарушении правил содержания ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170).

Согласно статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Правила содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), Правилами № 170, Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»), Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»).

В соответствии с пунктом 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением № 290, в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

Пунктом 10 Правил № 491 установлено, что 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, в том числе: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе: осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества (пункт 11 Правил № 491).

В Правилах № 170 перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей организацией.

В нарушение данных требований, управляющая организация: не обеспечила содержание общего имущества дома по указанному адресу в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов, безопасность для жизни и здоровья граждан; не осуществляла надлежащий осмотр общего имущества дома в целях выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации; не занималась надлежащим образом содержанием общего имущества дома, его текущим ремонтом и подготовкой к сезонной эксплуатации.

Управляющей организацией не представлено никаких доказательств, опровергающих сведения о событии правонарушения и вине управляющей организации, установленные актом проверки и протоколом об административном правонарушении.

Факт несоблюдения требований Правил № 491 и Правил № 170 установлен при рассмотрении дела в инспекции и подтвержден материалами дела.

Состояние общего имущества дома по данному адресу свидетельствуют о том, что управляющая организация длительное время не принимала мер к выявлению и устранению нарушений по содержанию общего имущества дома. С принятием дома в управление, то есть с 2014 г., у Управляющей компании возникли обязанности по их содержанию и ремонту, с этого момента управляющая компания несет всю ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств. Бремя собственников по содержанию общего имущества и принятию решений о финансировании дополнительных работ не устранил обязанностей управляющей организации по надлежащему исполнению принятых на себя обязательств. Принимая на себя управление многоквартирными домами, общество знало о состоянии передаваемого жилья и объемах поступающих в его распоряжение денежных средств для выполнения принятых на себя обязательств.

Объективная сторона правонарушения выражена в противоправном бездействии управляющей компании, нарушении вышеуказанных норм Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил № 491, Постановлений № 290, 416 и Правил № 170 в результа-

те не выявления и не устранения многочисленных разрушений общего имущества многоквартирного дома.

Данные работы в силу требований Правил № 491 и Правил № 170 являются непосредственными обязанностями управляющей организации, подлежащими исполнению независимо от наличия согласования с собственниками помещений дома. Бездействие управляющей организации влечет нарушение прав граждан на безопасные и комфортные условия проживания.

Таким образом, материалы дела содержат доказательства, свидетельствующие о том, что управляющая организация не приняла всех зависящих от нее мер, направленных на недопущение совершения административного правонарушения, т.е. в бездействии управляющей компании содержится состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Совершенное правонарушение выражается в длительном непрекращающемся невыполнении или ненадлежащем выполнении соответствующих обязанностей управляющей организацией. Следовательно, правонарушение является длящимся и считается оконченным в день его обнаружения 20.05.2016, т.е. срок привлечения к ответственности не истек.

В силу части 2 статьи 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 предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Вина управляющей компании подтверждается материалами дела.

В соответствии со ст. 7.22 КоАП РФ, нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Но, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности, учитывая характер и степень общественной опасности совершенного правонарушения, принимая во внимание конкретные обстоятельства совершения правонарушения, отсутствие вредных последствий правонарушения, учитывая, что управляющая организация приняла все меры для устранения выявленного правонарушения, в рассматриваемом случае при формальном наличии всех признаков состава вмененного правонарушения, оно не содержит существенной угрозы охраняемым общественным отношениям, не причинило существенного вреда интересам общества и государства, т.е. есть основания для квалификации данного правонарушения в качестве малозначительного.

Применение меры ответственности в виде наложения административного штрафа в размере от 40 000 до 50 000 рублей не будет соответствовать принципу соразмерности и справедливости наказания, характеру, обстоятельствам и последствиям совершенного правонарушения и не обеспечивает достижения таких целей наказания как предупреждение совершения правонарушений и воспитание добросовестного отношения к исполнению своих обязанностей.

Вынесением постановления о возбуждении производства по делу об административном правонарушении, рассмотрением административных материалов достигнута предупредительная цель административного производства, установленная ст. 3.1 КоАП РФ: применение в данном случае меры административного наказания в виде штрафа в размере от 40 000 до 50 000 рублей будет носить неоправданно карательный характер,

не соответствующий тяжести правонарушения и степени вины лица, привлеченного к ответственности.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.2.9, ст.29.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

1. ООО «Управляющая компания Жилищный сервис» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

2. Считать данное правонарушение малозначительным и применить статью 2.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

3. На основании пункта 2 части 1 статьи 29.9 КоАП РФ об административных правонарушениях прекратить производство по делу, объявив устное замечание.

4. Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику инспекции или в суд. Жалоба может быть подана в течение 10-ти суток со дня вручения или получения копии постановления.

Заместитель начальника инспекции



М.В.Летов

Постановление выслано почтой.

Постановление вступило в законную силу: « ____ » _____ 20__ г.

Постановление исполнено: « ____ » _____ 20__ г.