

**ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

ул. Екатерининская, 78, г. Пермь, 614000, тел (342) 236 21 31

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 3296

По делу об административном правонарушении

Пермский край, г. Пермь

«17» декабря 2014 г.

Я, начальник инспекции Токмакова Светлана Геннадьевна, рассмотрело дело об административном правонарушении № 3296 «О нарушении правил содержания и ремонта жилых домов».

Основанием возбуждения дела об административном правонарушении явился:

- протокол Инспекции об административном правонарушении от 23.10.2014 г. № 3296.

Дело возбуждено в отношении юридического лица:

- ООО «УК «Чайковская» расположенного по адресу: г. Чайковский, ул. Шлюзовая, 1а, стр. 3, ИНН: 5920035162, дата гос. регистрации 28.01.2011 г.

При рассмотрении дела представитель ООО «УК «Чайковская» не присутствовал, извещен надлежащим образом.

Отводов и ходатайств не заявлено.

Дело включает в себя документы:

- протокол Инспекции об административном правонарушении от 23.10.2014 г. № 3296 с приложением.

При рассмотрении дела установлено:

На основании распоряжения от 10.10.2014 г. № 3296 уполномоченными должностными лицом Лехановой М.М. проведена внеплановая проверка по адресам: г. Чайковский, ул. Гагарина, 26, ул. Камская, 5, ул. Ленина, 41, 43 в ходе которой было обнаружено нарушение правил содержания и ремонта жилого дома, а именно:

ул. Гагарина, 26 - Подвал. Отсутствует местами тепловая изоляция на трубопроводе системы ГВС; Подвальное помещение местами захлавлено бытовым, мусором;

ул. Камская, 5 - Неисправно остекление окна л/клетки. (3 под 2 этаж); Неисправно остекление окна л/клетки. (6 под 3 этаж); ул. Ленина, 43 – Подвал. Не исправны эл. осветительные приборы, оголены токоведущие части. (5 ,6 под);

ул. Ленина, 41 – Подвал. Не исправны эл. осветительные приборы, оголены токоведущие части. (1 под); Подвал. Не герметичность трубопровода системы отопления, глубокая коррозия металла трубопровода, наличие капельной течи.; Подвальное помещение местами захлавлено бытовым, строительным мусором. (под.1); Местами отсутствует и неисправное состояние тепловой изоляции на трубопроводе системы отопления в подвальном помещении, (под.1); Местами отсутствует и неисправное состояние изоляции на трубопроводе системы ХВС в подвальном помещении. (2 под); Не герметичность трубопровода системы ХВС. наличие коррозии металла, капельная течь в подвальном помещении. (2 под.); Местами отсутствует и неисправное состояние тепловой изоляции на трубопроводе системы отопления в подвальном помещении, (под.7); Подвал. Не исправны эл. осветительные приборы, оголены токоведущие части. (7 под); Подвальное помещение местами захлавлено бытовым, строительным мусором, (под.7).

При данных обстоятельствах были нарушены п.п. 2.1.5, 2.6.2, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.13, 5.3.11, 3.4.1, 4.7.1, 4.7.2, 4.7.7, 4.8.14, 5.6.2, 5.6.6, 4.1.3, 5.2.1, 4.1.15, 5.2.22, 5.8.1, 5.8.3, 4.1.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 (далее – ПиНТЭЖФ).

Согласно 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 юридических лиц от сорока до пятидесяти тысяч рублей.

Объектом административного правонарушения являются отношения в сфере соблюдения порядка надлежащего содержания общего имущества жилых домов. Объективной стороной - действия (бездействия), нарушающие правила содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Требования к содержанию и порядок содержания и ремонта жилищного фонда определены Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила).

Согласно п. 11 Правил, содержание общего имущества включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

В силу п. 10 Правил, 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 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; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Данные нормы, требования и п.п. 2.1.5, 2.6.2, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.13, 5.3.11, 3.4.1, 4.7.1, 4.7.2, 4.7.7, 4.8.14, 5.6.2, 5.6.6, 4.1.3, 5.2.1, 4.1.15, 5.2.22, 5.8.1, 5.8.3, 4.1.9 ПиНТЭЖФ – ООО «УК «Чайковская» были нарушены.

По факту обнаружения нарушений составлен протокол об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ в отношении ООО «УК «Чайковская» - организации ответственной за содержание и ремонт указанных жилых домов.

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП РФ или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Многоквартирные дома по адресам: г. Чайковский, ул. Гагарина, 26, ул. Камская, 5, ул. Ленина, 41, 43 находятся в управлении ООО «УК «Чайковская», что подтверждается материалами дела.

На основании изложенного ООО «УК «Чайковская» должно надлежащим образом оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания для жителей дома.

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.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

По указанным нарушениям управляющая организация должна была предпринять следующие меры.

В соответствии с п.п. 2.1, 2.1.1 ПИНТЭЖФ, целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство; частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

В силу п.п. 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 ПИНТЭЖФ, организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом: общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. Частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены в сроки, указанные в приложении № 2.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах. В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома (приложение № 3).

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

Для не допущения и предотвращения нарушений Общество должно было проводить систематические осмотры (плановые и внеплановые) состояния общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан (п. 11 Правил).

Согласно п. 2.6.2 ПИНТЭЖФ, при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит устранить неисправности: оконных заполнений, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения.

Согласно Приложению № 2 ПИНТЭЖФ, предельные сроки устранения неисправностей: аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) – немедленно; в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) – 7 суток.

При должном исполнении своих обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества указанного дома ООО «УК «Чайковская» имело возможность и должно было выявить указанные нарушения и принять своевременные и действенные меры по их устранению до инспекционной проверки.

Указанные нарушения являются значительными, поскольку несут угрозу безопасности для жизни и здоровья граждан и нарушают право жителей на благоприятные и безопасные условия проживания.

Отсутствие либо недостаточность денежных средств в необходимом размере, не является обстоятельством, исключаящим вину ООО «УК «Чайковская» во вмененном ему административном правонарушении, так как ни Жилищный кодекс Российской Федерации, ни Гражданский кодекс Российской Федерации, ни Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, не ставят в зависимость исполнение управляющей компанией своих обязанностей по обеспечению надлежащего технического состояния общего имущества в многоквартирном доме от наличия денежных средств на эти цели или от перечисления из бюджета денежных средств.

Управляющие организации выступают как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Таким образом, устранения выявленных нарушений отнесены к обязательным работам по содержанию жилого дома и должны осуществляться независимо от того, имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Независимо от действий собственников многоквартирного дома управляющая компания как лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома обязана принять все необходимые меры для соблюдения требований законодательства. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме входит в обязанности управляющей организации в силу положений пунктов 10, 11 Правил.

Также отсутствуют основания для применения ст. 2.9. КоАП РФ не имеется, поскольку надлежащее техническое обслуживание многоквартирного дома и не принятие мер по устранению нарушений, повлекло за собой нарушение прав и законных интересов жителей дома на благоприятные условия проживания.

Установленные по делу обстоятельства свидетельствуют о пренебрежительном отношении ООО «УК «Чайковская» к соблюдению установленных в сфере соблюдения порядка надлежащего содержания общего имущества жилого дома норм и правил, ненадлежащем исполнении ООО «УК «Чайковская» своих обязанностей, носящих социально-значимый характер, что подтверждается жалобой жильца дома в Инспекцию. Доказательства исключительности рассматриваемого случая совершения правонарушения ООО «УК «Чайковская» не представлены.

Кроме того, освобождение от административной ответственности путем признания правонарушения малозначительным без учета всех фактических обстоятельств совершения административного проступка, статуса и характера деятельности ООО «УК «Чайковская» не соответствует вытекающему из конституционного принципа справедливости принципу неотвратимости ответственности, а также целям административного наказания и не обеспечивает решение общественно значимых задач законодательства об административных правонарушениях. Административный штраф является не только разновидностью административной ответственности, но адекватной административному проступку мерой воздействия, направленной на предупреждение новых правонарушений.

Доказательств принятия ООО «УК «Чайковская» всех зависящих мер по предупреждению совершения административного правонарушения, а также доказательств наличия объективных препятствий для соблюдения требований, установленных законодательством РФ, в силу обстоятельств, которые оно не могло предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась, в материалах дела не имеется.

Общество является коммерческой организацией: осуществляет предпринимательскую деятельность на свой страх и риск (ст. 2 ГК РФ), поэтому должен планировать свои расходы и доходы, определять очередность работ по мере их значимости для сохранения дома и обеспечения нормальных условий проживания жильцов.

Поскольку из материалов административного дела, следует, что названные пункты норм права не были соблюдены, что выразилось в ненадлежащем техническом обслуживании общего имущества многоквартирного дома, повлекшее за собой нарушение прав и законных интересов жителей на благоприятные и безопасные условия проживания, в бездействии ООО «УК «Чайковская» содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилого дома».

Вина ООО «УК «Чайковская» заключается:

- в не принятии мер по организации работ по надлежащему техническому обслуживанию и содержанию жилого многоквартирного дома;
- в не принятии мер по организации ремонтных работ по устранению выявленных нарушений;
- в не принятии своевременных и действенных мер по надлежащей подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2014/2015 г.г.;
- в не принятии мер по устранению аварийной ситуации;
- в не принятии мер по обеспечению безопасных условий проживания жителей дома.

Исходя из сказанного выше в действии (бездействии) ООО «УК «Чайковская», содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Нарушений процедуры привлечения к административной ответственности при рассмотрении дела не выявлено. Постановление вынесено с соблюдением срока давности привлечения к административной ответственности, определенным ст. 4.5 КоАП РФ.

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать ООО «УК «Чайковская» расположенного по адресу: г. Чайковский, ул. Шлюзовая, 1а, стр. 3, ИНН: 5920035162, дата гос. регистрации 28.01.2011 г., виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов», подвергнуть наказанию в виде административного штрафа в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.
2. Настоящее постановление может быть обжаловано в порядке ст.ст.30.1-30.3 КоАП РФ в течение 10 дней с момента вручения (получения) его копии в Арбитражный суд Пермского края.
3. Настоящее постановление вступает в законную силу:
 - 1) после истечения срока, установленного для обжалования постановления, если постановление не было обжаловано или опротестовано;
 - 2) после истечения срока, установленного для обжалования решения по жалобе, протесту, если указанное решение не было обжаловано или опротестовано, за исключением случаев, если решением отменяется вынесенное постановление;
4. ООО «УК «Чайковская»: в течение 60-ти дней с момента вступления настоящего постановления в законную силу сумму административного штрафа перечислить в бюджет г. Перми по администратору Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края: ИНН 5902292939, КПП 590201001 УФК Пермского края (Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края) БИК 045773001, ГРКЦ ГУ Банка России по Пермскому краю г. Пермь, р/с 40101810700000010003, ОКТМО 57701000, код БК 84311690040040000140 и в тот же срок копию платежного документа с отметкой банка представить в Инспекцию государственного жилищного надзора Пермского края по адресу: г. Пермь, ул. Екатерининская, 78.
5. Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим постановлением, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток.
6. Настоящее постановление вступило в законную силу «___» _____ 20__ г.

(основания вступления постановления в силу)
7. Копия постановления вручена _____

(подпись в получении постановления, уведомление о вручении)

Начальник инспекции



С.Г. Токмакова