



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Дерендяева, 23, г. Киров обл., 610020
Тел/факс (8332)32-05-88

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 394
по делу об административном правонарушении

05.05.2015

г. Киров (обл.)

Заместителем начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Летовым М.В., руководствуясь ст.ст. 23.55, 29.9, 29.10. Кодекса РФ об административных правонарушениях, рассмотрено дело об административном правонарушении, возбужденное по ст.7.22 возбужденного постановлением Котельничского межрайонного прокурора Кировской области от 14.04.2015 в отношении ООО «Базис 1», почтовый адрес: г. Котельнич, ул. Октябрьская, д. 102, юридический адрес: г.Котельнич, ул.Победы, 50а, ИНН 4313008661, ОГРН 109433001760 по факту нарушения правил содержания и ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов.

УСТАНОВИЛ:

Согласно ст. 42 Конституции Российской Федерации каждый гражданин Российской Федерации имеет право на благоприятную окружающую среду.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно ст. 162 ЖК РФ управляющая организация по договору управления многоквартирным домом в течение согласованного срока за плату обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать в том числе, соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Котельнич, ул. Прудная, д. 56, осуществляет ООО «Базис 1» на основании договора № 310, заключенного с собственниками жилых помещений дома.

25.05 01ч

Ранее управление, содержание и текущий ремонт общего имущества указанного многоквартирного дома так же осуществляло ООО «Базис 1».

В соответствии с гл. 4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (далее - Правила), утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования.

Более того, согласно приложению № 2 к Правилам предельный срок выполнения ремонта по устранению неисправности конструктивных элементов и оборудования - протечки в отдельных местах кровли составляет 1 сутки.

В соответствии с п. 2.4.1 договора управление многоквартирным домом предусматривает обеспечение оперативного выполнения работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а так же к порче имущества собственников и пользователей жилых помещений обязана обеспечить управляющая компания.

Вместе с тем, в ходе проверки, проведенной Котельничской межрайонной прокуратурой 07.04.2015 установлено, что требования действующего законодательства ООО «Базис 1» не выполняются.

Так, в ходе комиссионного обследования, проведенного 31.03.2015 администрацией города Котельнича и ООО «Базис 1» установлено, что общее имущество многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Котельнич, ул. Прудная, д. 56, находится в ненадлежащем состоянии: капитальный ремонт крыши данного многоквартирного дома не проводился с момента постройки, при осмотре жилых помещений квартиры № 12 выявлены высохшие следы протечки вокруг водосточной трубы, на потолке в прихожей вдоль межплиточного стыка, в туалете вокруг сливной трубы, в маленькой комнате на потолке, в углу на потолке кухни и балконе. В ванной комнате на потолке выявлены многочисленные следы плесени. Вероятное образование плесени - нерабочая вентиляция ванной комнаты (незадолго до обследования отремонтирована). При осмотре плоской кровли выявлены участки истрескавшегося от старости рубероида, залитого гудрона, являющиеся местом вероятной протечки кровли над кв. № 12 многоквартирного жилого дома № 56 по ул. Прудная г. Котельнича.

Ранее жильцы многоквартирного дома неоднократно обращались в управляющую компанию с просьбами о проведении ремонта кровельного покрытия в связи с множественными протечками, а именно: 08.04.2013 Лопатин В.И., 24.03.2014 Дубровина В.Ф., 01.10.2014 Ломовцева Ф.В. и 10.03.2015 Липатникова С.Д.

Между тем, управляющей компанией ООО «Базис 1» мер к устранению выявленных нарушений по настоящее время не принято, ремонт кровли не произведен, протечки продолжаются, что является недопустимым, так как нарушаются права граждан на благоприятную окружающую среду.

Таким образом, ООО «Базис 1» допустило нарушение правил содержания жилого дома, расположенного по адресу: Кировская область, г. Котельнич, ул. Прудная, 56, то есть совершило правонарушение, предусмотренное ст. 7.22 КоАП РФ.

По результатам проверки 14.04.2015 прокуратурой возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «Базис 1» по признакам состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Письмом № 02-05-2015 от 13.04.2015 ООО «Базис 1» было надлежаще извещено о времени и месте составления протокола. Постановление составлено с участием директора ООО «Базис 1» Костина В.А.

В соответствии с п.4 ч.1 ст.29.7 КоАП РФ выяснено, что управляющая компания

была надлежаще извещена определением от 21.04.2015. Данное определение с сопроводительным письмом заказной корреспонденцией направлено управляющей компании, которое согласно уведомлению вручено адресату.

Дело рассматривается с участием представителя управляющей компании Плюснина Е.А., который поддержал данные в прокуратуре объяснения директора управляющей компании Костина В.А., что ранее данным домом управляло ООО «Базис 1», в тариф не включался ремонт кровли, т.е. отсутствовали денежные средства на ремонт, с января 2014г вновь управление домом осуществляет ООО «Базис 1». Дополнительно пояснил, что произведен ремонт вентиляции.

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

Статьей 7.22 КоАП РФ 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 РФ 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 РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), Правилами № 170, Постановлением Правительства РФ 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 РФ 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 п. 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном до-

ме, 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 п. 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 (п. 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, уста-

новленных 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 у ООО «Базис 1» 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 устраняет обязанностей управляющей организации по надлежащему исполнению принятых на себя обязательств. Принимая на себя управление многоквартирными домами, ООО «Базис 1» 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 РФ, Правил № 491, Постановлений № 290, 416 и Правил № 170 в результате 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.

В материалах дела имеются заявления жильцов дома: от 08.04.2013 Лопатина В.И., 24.03.2014 Дубровиной В.Ф., 01.10.2014 Ломовцевой Ф.В. и 10.03.2015 Липатниковой С.Д. с просьбами о проведении ремонта кровельного покрытия в связи с множественными протечками.

При проведении контрольных мероприятий факт протечек кровли дома подтвердился.

Управляющей компанией не организованы работы по выполнению требований Приложения № 2 к Правилам эксплуатации: неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) должны устраняться немедленно, отдельные протечки кровли должны устраняться в течение 1 суток с момента их обнаружения или заявки жильцов.

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 ее бездействии содержится состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса РФ 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 31.03.2015, т.е. срок привлечения к ответственности не истек.

В силу части 2 статьи 2.1 КоАП РФ 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.

Согласно статье 2.9 КоАП РФ при малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо, уполномоченные решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

Характер выявленных нарушений свидетельствуют о то, что управляющая организация проводит осмотры ненадлежащим образом, не выявляет и не оценивает реальное состояние общего имущества дома, не доводит до сведения собственников помещений дома информацию о необходимости проведения ремонта общего имущества домов, не проводит необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Доказательств исключительности случая вмененного обществу административного правонарушения управляющей компанией не представлено и не усматривается из материалов дела. Поэтому указанное правонарушение не может быть признано малозначительным.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, не установлено.

Частичное проведение ремонтных работ расценивается как обстоятельство, смягчающее административную ответственность, предоставляющее право для применения административного наказания в виде штрафа в минимальном размере.

На основании вышеизложенного, руководствуясь, ст.ст. 7.22, 23.55, 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях:

ПОСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Базис 1» признать виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ и привлечь к административной ответственности в виде наложения административного штрафа в размере 40000 (сорок тысяч) рублей.

Штраф перечислить в доход бюджета на р/с 40101810900000010001 в Отделение Киров г.Киров УФК по Кировской области (Государственная жилищная инспекция Кировской области), л/с 04402003660. Код ОКТМО 33701000, ИНН 4345049124, БИК 043304001, КПП 434501001, КБК 81611690040040000140, УИН 0, статус плательщика 08.

Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику инспекции или в суд по месту рассмотрения дела. Жалоба может быть подана в течение 10-ти суток со дня вручения или получения копии постановления. По истечении срока на обжалование данное постановление вступает в законную силу. Штраф должен быть уплачен не позднее 60-ти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу, а квитанция об уплате административного штрафа предъявлена в государственную жилищную инспекцию Кировской области. При неуплате административного штрафа в срок он будет взыскан в принудительном порядке.

Заместитель начальника инспекции

М.В.Летов

Постановление выслано почтой.

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

Постановление исполнено: «___» _____ 20__ г.