



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

Тел/факс (8332)32-05-88

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 314
по делу об административном правонарушении

16.04.2015

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 19.03.2015 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:

В соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 4.6.1.23 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила), организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить по мере необходимости удаление наледей и сосулек, снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков. Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Вместе с тем, в ходе проверки, проведенной Котельничской межрайонной прокуратурой установлено, что указанные нормы ООО «Базис 1», расположенном по адресу: г. Котельнич, ул. Победы, 50а, не соблюдаются.

Так, функции по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов № 2, № 28, № 44 по ул.Победы, № 4а по ул.Матвеева, № 1, 5, 7, 9 по ул.Школьной г. Котельнича осуществляет ООО «Базис 1», на основании соответствующего договора, заключенного с собственниками жилых помещений дома.

Так, в ходе проверки, проведенной межрайонной прокуратурой совместно со специалистом Государственной жилищной инспекции 13.03.2015 с 11-00 до 13-00 часов, установлено, что на кровле вышеуказанного многоквартирного дома с уличного фасада здания по всей длине на кровле указанных многоквартирных домов имеются свесы снежных масс, наледи, а также наличие снежного покрова на кровле, при этом отсутствует ограждение территории, препятствующее свободному доступу неопреде-

8.06. 011.

ленного круга лиц к зоне опасного падения снежных масс и наледи с кровельных покрытий домов.

Несмотря на то, что данное обстоятельство может привести к тяжелым последствиям, человеческим жертвам, нанести ущерб здоровью людей или повлечь значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей, своевременная очистка кровли здания от наледи и сосулек обществом не организована.

По результатам проверки 19.03.2015 постановлением Котельничского межрайонного прокурора Кировской области от 19.03.2015 в отношении ООО «Базис 1», возбуждено дело об административном правонарушении по признакам ст. 7.22 КоАП: нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Установлено, что в соответствии со ст.28.2 КоАП РФ управляющая компания была надлежаще извещена о времени и месте составления постановления о возбуждении административного производства по делу об административном правонарушении. Постановление составлено с участием директора управляющей компании по Костина В.А., который с вменяемым правонарушением не согласен, пояснил, что снежные массы и наледь постоянно в течение зимы убирались, но из-за погодных условий вновь образовывались.

В соответствии с п.4 ч.1 ст.29.7 КоАП РФ выяснено, что управляющая компания была надлежаще извещена о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении. Определением от 02.04.2015 назначено рассмотрение дела об административном правонарушении на 16.04.2015. Данное определение с сопроводительным письмом заказной корреспонденцией направлено управляющей компании, которое согласно уведомлению вручено адресату.

Дело об административном правонарушении рассматривается с участием представителя управляющей компании по доверенности Плюснина Е.А., который поддерживает данные Костиным объяснения в прокуратуре. Дополнительно пояснил, что управление многоквартирным домом № 7 по ул.Школьная г.Котельнича не осуществляют, просит исключить указанный дом из вменяемого правонарушения. Представил перечень домов, находящихся в управлении.

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.

Согласно ч.2.3 ст.161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

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).

Основными задачами деятельности управляющей компании являются организация текущего содержания, технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, находящегося на ее обслуживании.

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

Объективная сторона правонарушения выражена в противоправном бездействии управляющей компании, нарушении норм вышеуказанного законодательства в результате не принятия мер по ремонту многоквартирного дома.

В силу п. 2.6.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период организациям по обслуживанию жилищного фонда надлежит привести в технически исправное состояние территорию

домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных прямков.

Согласно п.4.6.1.23 Правил 170 удаление наледей и сосулек с кровли производится по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением:

- желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;
- снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Из представленных в материалы дела документах следует, что свесы снега, надели, сосульки угрожают безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, следовательно, имеется необходимость удаления снега, наледи и сосулек, однако, необходимые и достаточные меры управляющей организацией не приняты.

Вышеизложенное свидетельствует о ненадлежащем исполнении управляющей компанией своих обязанностей, установленных действующим законодательством (пунктом 4.6.1.23 Правил № 170), по удалению по мере необходимости наледей и сосулек.

В зимнее время управляющая организация должна своевременно организовать работу по регулярной очистке кровли вышеуказанных домов от снега и наледи. Под необходимостью удаления сосулек и наледи подразумевается обязанность по мере образования сосулек и наледи производить работы по их удалению. Правила № 170 не устанавливают конкретных сроков и периодичности удаления сосулек и наледи, так как необходимость проведения данных работ зависит от погодных условий. Установление сроков и периодичности проведения работ повлечет освобождение лиц, ответственных за содержание общего имущества дома, от обязанности своевременного удаления наледи и снега, что повлечет угрозу жизни и здоровью граждан.

Таким образом, Правила исключают наличие сосулек и снежных навесов на всех видах кровель и, соответственно, не предполагают измерять толщину снежного покрова ни визуально, ни специальными приборами. Для определения наличия сосулек и снежного навеса на кровле (которых не должно быть) не требуется специальных познаний и применения измерительных приборов.

Наличие ограждений территории, препятствующих свободному доступу неопределенного круга лиц к зоне опасного падения и снежных масс с кровельного покрытия предполагает элементарное обеспечение безопасности граждан при произвольном сходе снежных масс и падении сосулек над пешеходными дорожками, тротуарами, т.е. над зоной опасного падения.

В совокупности нарушение данных правил и норм может привести к тяжелым последствиям, человеческим жертвам, нанести ущерб здоровью людей или повлечь значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей в дальнейшем.

Основными задачами деятельности управляющей компании являются организация текущего содержания, технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, находящегося на ее обслуживании.

При принятии домов в управление, при проведении плановых осмотров домов

при обычной степени заботливости управляющая компания имела возможность выявить недостатки общего имущества; проводить требуемые ремонтные работы.

Таким образом, в результате бездействия управляющей компанией грубо нарушены нормы действующего законодательства, права жильцов на безопасное проживание в указанном многоквартирном жилом доме.

Проведение таких работ как очистка кровель от снежных навесов и наледи не требуют значительных денежных средств и обязаны проводиться при надлежащем содержании многоквартирного дома и должно осуществляться управляющей компанией при добросовестном исполнении взятых на себя обязательств.

Факт нарушения управляющей компанией правил и норм технической эксплуатации жилого фонда установлен.

Пунктом 42 Правил содержания установлено, что управляющие организации отвечают перед собственниками за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ.

Учитывается характер совершенного правонарушения, тяжесть вреда, который может наступить в связи с тем, что управляющей компанией не были организованы мероприятия, обеспечивающие нормативные и безопасные условия для проживания, имеется существенная угроза охраняемым общественным отношениям.

Управляющей компанией не были приняты меры: по организации надлежащего содержания, обеспечивающего безопасность проживания жильцов дома.

Вина управляющей компании подтверждается материалами дела об административном правонарушении.

В данном случае существенная угроза охраняемым общественным отношениям заключается в пренебрежительном отношении управляющей компании к исполнению своих публично-правовых обязанностей, в том числе в не обеспечении надлежащего содержания многоквартирных жилых домов.

Поэтому указанное правонарушение не может быть признано малозначительным.

Управляющей компанией не представлено в материалы дела доказательств, свидетельствующих об объективных причинах (в силу чрезвычайных событий и обстоятельств, которые общество не могло предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась) невозможности принятия всех зависящих от него своевременных и достаточных мер по содержанию жилого дома в надлежащем состоянии в соответствии с Правилами.

Таким образом, бездействие управляющей компании выражается в ненадлежащем содержании общего имущества дома и, тем самым, создало реальную угрозу охраняемым общественным отношениям.

Следовательно, в бездействии управляющей компании установлен состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Исключить многоквартирный дом № 7 по ул.Школьная г.Котельнич из вменяемого правонарушения, т.к. в перечень домов, находящихся в управлении, данный дом не включен.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, не установлено.

Принятие мер по очистке крыш от наледи и сосулек расценивается как обстоятельство, смягчающее административную ответственность, предоставляющее возможность для применения административного наказания в виде штрафа в минималь-

ном размере.

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

ПОСТАНОВИЛ:

ООО «Базис 1», признать виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ и привлечь его к административной ответственности в виде наложения административного штрафа в размере 40 000 (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.