

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 451
о назначении административного наказания

«09» июля 2014 г.

г. Екатеринбург

Изготовлено в полном объеме «10» июля 2014 г.

Я, заместитель начальника Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области (далее – Госжилинспекция) Карпухина Лилия Анатольевна, рассмотрев дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП), возбужденное постановлением прокуратуры Верх-Исетского района г. Екатеринбурга от 03.06.2014, в отношении юридического лица – ЗАО «УК «Верх-Исетская» по факту нарушения правил содержания и ремонта многоквартирных домов.

Сведения об организации: **Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Верх-Исетская»** (далее – ЗАО «УК «Верх-Исетская»).

ОГРН 1069658030045, ИНН 6658226537, КПП 665801001, расчетный счет 40702810316090033163, кор.счет 30101810500000000674, БИК 046577674.

Юридический адрес: г. Екатеринбург, ул. Посадская, д. 28А. тел. 212-07-31, 212-58-79.

Свидетельство о государственной регистрации 66 № 002559958, выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 26.02.2006.

Изучив:

- определение от 24.06.2014 о назначении времени и места рассмотрения дела;
- сопроводительное письмо от 24.06.2014 № 29-01-82-7856 о направлении определения от 24.06.2014 с доказательством его вручения адресату;
- постановление о возбуждении дела об административном правонарушении от 03.06.2014 (с отметкой о вручении);
- акт проверки прокуратуры Верх-Исетского района г. Екатеринбурга от 26.05.2014;
- требование прокуратуры Верх-исетского района г. Екатеринбурга (с доказательством вручения адресату);
- устав ЗАО «УК «Верх-Исетская»;
- свидетельство о государственной регистрации;
- расписка;
- доверенность
- акты выполненных работ от 03.07.2014 №4055/ПУ, от 04.07.2014 №4097/ПУ;
- протокол заседания совета директоров ЗАО «УК «Верх-Исетская» от 05.04.2011;
- договор управления многоквартирным домом;
- постановление УГЖИ СО от 30.04.2014 №241;
- иные документы.

Заслушав лиц, участвующих в деле: дело рассмотрено в присутствии защитника ЗАО «УК «Верх-Исетская», действующего по доверенности Комаровой О.М. Права и обязанности, предусмотренные ст.ст.25.1, 25.5, 24.2, 24.4, 30.1 КоАП РФ, ст. 51 Конституции РФ разъяснены при составлении и получении копии протокола об административном правонарушении и в ходе рассмотрения дела.

Установил следующее:

Старшим помощником прокурора прокуратуры Верх-Исетского района г. Екатеринбурга на основании поручения Прокуратуры Свердловской области №7-2194-13 от 20.05.2014, совместно со специалистом Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области, проведена проверка соблюдения требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда при содержании многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 19.

В ходе проверки установлено следующее.

В жилом доме по адресу ул. Шейнкмана, 19: затопление подвального помещения водой (экспертиза состава воды управляющей организацией не проведена); не убран мусор в подвальном помещении; в подвальном помещении н трубопроводе холодного водоснабжения выявлено наличие конденсата, ржавчины, отсутствует окраска; частичное отслоение штукатурно-окрасочного слоя фасада до оголения кирпичной кладки, не обеспечена безопасность проживания жителей; частично отсутствуют

свесы кровли (подъезд №7); частично отсутствуют покрытия карнизов цоколя; в подъезде №8 не убран крупногабаритный мусор; на приямки жилого дома не установлены решетки; в ходе проверки выявлено частичное повреждение деревянных конструкций рам, не плотное примыкание остекления, частично отсутствуют штапики, шпингалеты, ручки в подъездах №8, 9, 10; в подъезде №8 выявлено нарушение поверхности ступени лестничной клетки (4 этаж, вход в чердачное помещение); частичное разрушение кирпичей главного фасада под окном 7 этажа подъезда №7; нарушения, относящиеся к капитальному ремонту общедомового имущества: частичное отслоение штукатурно-окрасочного слоя фасада.

Данные факты отражены в Акте прокуратуры Верх-Исетского района г. Екатеринбурга от 26.05.2014 и являются нарушением требований пунктов: 3.4.1; 3.4.2; 3.4.4; 3.4.6; 4.2.1.5; 4.6.4.6 и др. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – ПиН).

Выявленные в ходе проверки факты указывают на наличие события административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ и в соответствии со ст. 28.1 КоАП РФ являются поводом к возбуждению дела.

Таким образом, в отношении юридического лица – ЗАО «УК «Верх-Исетская» вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении от 03.06.2014, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ, которая 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, его сохранность, а непосредственным предметом посягательства - установленные правила.

Объективная сторона вменяемого правонарушения выражается в нарушении правил содержания и ремонта жилищного фонда.

В соответствии с п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

(пп. "ж" введен Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

Требования, порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда (далее - ПиН), которые 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.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать проведение профилактических работ, планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда; устранение утечек, протечек, закупорок, засоров при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки; предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации; инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанимателей на устранение неисправностей водопровода и канализации и т.д.

Субъектом правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов.

Из содержания ст. 7.22 Кодекса следует, что лицами, ответственными за содержание и ремонт жилищного фонда, являются собственники жилищного фонда (либо лица, владеющие жилищным фондом на ином вещном праве (праве хозяйственного ведения, праве оперативного управления)), либо организации, принявшие на себя функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилищного фонда (управляющие организации) и их должностные лица.

В соответствии с уставом ЗАО «УК «Верх-Исетская» является юридическим лицом и осуществляет, в том числе такие виды деятельности, как управление эксплуатацией жилого фонда, деятельность по обеспечению работоспособности газовых, тепловых и электрических сетей, удаление сточных вод, отходов и аналогичная деятельность и др. (п. 4 ст.2.).

Согласно ст. 161 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.

В соответствии с преамбулой Федерального Закона «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. № 2300-1 (далее - Закон) настоящий Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации их прав.

Согласно ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Статьей 4 Закона установлено, что продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору. При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

Вышеуказанный жилой дом находится в управлении ЗАО «УК «Верх-Исетская» на основании договора управления многоквартирным домом, в соответствии с которым управляющая компания по заданию собственника в течение срока, установленного договором, обязуется осуществлять управление многоквартирным домом, в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, представлять интересы собственника в сторонних организациях по надлежащему обеспечению коммунальными услугами, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом (п. 1.1.); выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (п. 2.1.3.).

В силу норм ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по

надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, в соответствии с уставом, договорами управления многоквартирными домами, вышеуказанными нормативными актами ЗАО «УК «Верх-Исетская» является лицом, ответственным за техническую эксплуатацию жилищного фонда, в том числе жилого дома №19 по ул. Шейнкмана в г. Екатеринбурге, и соответственно, надлежащим субъектом административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Согласно ст. 2.1. КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) лица, за которое установлена административная ответственность.

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 законом субъекта РФ предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Ненадлежащее соблюдение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений представляет существенную угрозу охраняемым общественным отношениям и выражается в пренебрежительном отношении управляющей компании к исполнению своих обязанностей.

Вина управляющей организации состоит в бездействии, поскольку при должной осмотрительности и надлежащем исполнении своих обязанностей, управляющая компания могла выявить нарушения и предпринять своевременные меры по их устранению.

Таким образом, в действиях (бездействии) управляющей организации содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Согласно ст. 4.6 КоАП РФ лицо, которому назначено административное наказание за совершение административного правонарушения, считается подвергнутым данному наказанию со дня вступления в законную силу постановления о назначении административного наказания до истечения одного года со дня окончания исполнения данного постановления.

В связи с тем, что ЗАО «УК «Верх-Исетская» постановлением № 241 от 30.04.2014 подвергнуто административному наказанию по ст. 7.22 КоАП РФ за несоблюдение требований содержания и ремонта многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, 19 в части неустановки решеток на прямки жилого дома, год со дня окончания исполнения данного постановления не истек, указанное нарушение исключается из состава административного правонарушения.

Также в связи с проведением общего собрания собственников многоквартирного жилого дома № 19 по ул. Шейнкмана по вопросу проведения работ капитального характера и включения данного жилого дома в Региональную программу капитального ремонта по Верх-Исетскому району на 2015-2017г.г. по ремонту фасада, фундамента, подвальных помещений и внутридомовых инженерных систем, исключаются из состава административного правонарушения нарушения, относящиеся к капитальному ремонту общедомового имущества, а именно: частичное отслоение штукатурно-окрасочного слоя фасада.

Информация о принятии мер, направленных на устранение выявленных нарушений, представленная в ходе рассмотрения дела: акты выполненных работ, письма ЗАО «УК «Верх-Исетская», приняты к сведению и учтены как обстоятельство, смягчающее административную ответственность (в соответствии со ст. 4.2 КоАП РФ), в связи с чем правонарушителю назначается административный штраф минимального размера, предусмотренный ст. 7.22 КоАП РФ.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 2.1., 4.2., 7.22., 23.55., 26.2., 26.11., 29.9., 29.10. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать юридическое лицо – закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Верх-Исетская» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22. КоАП РФ, и назначить ему за нарушение правил содержания и ремонта жилого дома по ул. Шейнкмана, 19 в г. Екатеринбурге, административное наказание в виде штрафа в размере **40 000 (сорок тысяч) рублей.**

Постановление может быть обжаловано в соответствии со ст. 30.1-30.3 КоАП РФ 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 60 дней со дня вступления постановления в законную силу (ст.ст. 30.3, 31.1, 32.2 КоАП РФ).

Реквизиты для оплаты штрафа: получатель - УФК по Свердловской области (Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области), ИНН 6670169564 КПП 667001001 код 04211690040040000140, р/счет40101810500000010010 в ГРКЦ г. Екатеринбурга, БИК 046577001, ОКАТО 65401000000.

Информация о перечислении штрафа (копии платежных документов) направляется в Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области по адресу: 620004, Екатеринбург, ул. Мальшева, 101-538 или по факсу: 375-63-45, 375-79-57. 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.

Заместитель начальника Управления

Л.А. Карпухина

Копию постановления получил: _____
(Ф.И.О., подпись, дата)

Постановление вступило в законную силу « ____ » _____ 200__ г.
Срок предъявления постановления к исполнению « ____ » _____ 200__ г.

Постановление вступило в законную силу « ____ » _____ 201__ г.

Срок предъявления постановления к исполнению « ____ » _____ 201__ г.