



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 299 по делу об административном правонарушении

02.03.2016

г. Киров

И.о. заместителя начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Житлухин М.А., руководствуясь ст.ст. 23.55, 29.9, 29.10 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), при рассмотрении дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ, возбужденного протоколом от 12.02.2016 № 5/6 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Вятжилсервис», адрес места нахождения: 610014, Кировская область, г. Киров, ул. Сурикова, д. 29, ИНН 4345401410, ОГРН 1144345027496, дата государственной регистрации 20.11.2014, по факту нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений,

УСТАНОВИЛ:

При проведении проверки с технического состояния жилого дома по адресу: ул. Урицкого, д. 51, г. Киров (акт № 5/6 от 12.02.2016г.) установлено:

При проведении осмотра 1.02.2016 установлено:

Жилой дом № 51 по ул. Урицкого, г. Киров, число этажей – 10; стены – кирпичные. Дом находился в управлении ООО «Вятжилсервис» (договор управления УР-51 от 29.05.2015).

При визуальном осмотре квартиры № 49 (10-й этаж) установлено:

В помещении большой комнаты на стене с северной стороны в нижней части следы промерзания – плесневелые пятна (фото №1).

В спальном комнате на стене с левой стороны от оконного проема в нижней части следы промерзания – плесневелые пятна (фото №2, № 3).

В комнате прилегающей к кухне следов промерзания не выявлено.

В помещении кухни с правой стороны от оконного проема следы промерзания – плесневелые пятна (фото №4, № 5).

Согласно экспертному заключению № 009/2015 ООО «Центр независимой экспертизы» наружные стены имеют недостаточное теплосоппротивление (теплоизоляцию).

Не выполнены требования п. 4.2.1.12; 4.10.2.1; 4.10.5.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170, а именно: Участки стен, промерзающие или отсыревающие вследствие недостаточной теплозащиты, а также стены с малой теплоустойчивостью в жарких районах необходимо утеплять. Организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (утепление дефектных ограждающих конструкций). Теплозащиту дефектных участков стен и крыш необходимо осуществлять путем: утепления участков ограждающих конструкций с недостаточным сопротивлением теплопередачи (по расчету) дополнительным утепляющим слоем, устройством вертикальных скосов в местах сопряжения наружных стен между собой и с чердачными перекрытиями (покрытиями), установки стояков отопления в наружных углах и др.

Проводимая работа ООО «Вятжилсервис» 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 в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Выявленные нарушения произошли в результате бездействия ООО «Вятжилсервис».

Таким образом, в бездействии ООО «Вятжилсервис», содержатся признаки состава административного правонарушения, образующего состав правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Уведомлением № 467-64-1-12/Г-206 от 05.02.2016 ООО «Вятжилсервис» было предложено явиться в ГЖИ Кировской области для составления протокола в соответствии со ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях к 15 час. 10 мин. 12.02.2016 по адресу: ул. Дерендяева, 22, каб. 13. В назначенное время представитель ООО «Вятжилсервис» не явился.

На основании п. 4.1 ст. 28.2 Кодекса РФ об административных правонарушениях протокол составлен в отсутствие представителя ООО «Вятжилсервис».

ООО «Вятжилсервис» надлежаще извещено о времени рассмотрения дела. На рассмотрение дела представитель ООО «Вятжилсервис» не явился. Пояснений по выявленным нарушениям не представлено. В связи с вышеизложенным и на основании ч. 2, ст. 25.1 КоАП РФ дело рассмотрено в отсутствие представителя ООО «Вятжилсервис».

Рассмотрев протокол об административном правонарушении, другие материалы дела, считаю, что выявленные и зафиксированные актом проверки и протоколом нарушения подтверждают событие административного правонарушения и свидетельствуют о виновности управляющей организации в совершении правонарушения.

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 – ООО «Вятжилсервис».

Субъективная сторона правонарушения по данной статье может быть выражена в форме умысла и неосторожности. В отношении юридических лиц КоАП РФ формы вины не выделяет. Следовательно, в отношении юридических лиц требуется лишь установление того, что у соответствующего лица имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но им не приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

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

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

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 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,

ваны 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 в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, 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 эксплуатации.

Факт несоблюдения требований Правил № 491, Правил № 170, постановлений Правительства РФ № 290 и 416 установлен при рассмотрении дела в инспекции и подтвержден материалами дела.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими организациями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. То обстоятельство, что управляющая организация, являясь коммерческим предприятием, может нести ответственность только в рамках заключенных договоров управления и в пределах средств, полученных от собственников, не является основанием, освобождающим от ответственности управляющие организации за ненадлежащее содержание и ремонт жилищного фонда. Общество является коммерческой организацией, осуществляющей предпринимательскую деятельность, направленную на извлечение прибыли. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу императивно установленных норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников

решений в доме. Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера платы за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Кроме того, поскольку отношения между собственниками жилых помещений и управляющей организацией по поводу перечня услуг и работ, касающихся содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет управляющая организация, а также порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регулируются договором управления многоквартирным домом, тот факт, что у управляющей организации отсутствуют средства для проведения соответствующих работ в рамках утвержденного тарифа, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность по делу об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ. Также не является таким обстоятельством сам по себе факт отказа собственников жилых помещений от дополнительного финансирования соответствующих работ.

Управляющие организации должны знать требования законодательства, устанавливающего их обязанности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Обладая информацией о требованиях законодательства, но, считая, что перечисленные управляющей организацией в письменных возражениях обстоятельства, освобождают от обязанности организовывать надлежащим образом работы по содержанию и ремонту, управляющая организация признавала противоправный характер своего бездействия, предвидела его вредные последствия (нарушение законодательства), но относилась к ним безразлично.

Доказательств исключительности случая вмененного обществу административного правонарушения ООО «Вятжилсервис» не представлено и не усматривается из материалов дела. Поэтому указанное правонарушение не может быть признано малозначительным.

Административное наказание следует назначить в пределах размера административного штрафа, предусмотренного санкцией статьи 7.22 КоАП РФ для юридических лиц. Учитывая характер выявленных нарушений, в данном случае соразмерным наказанием является минимальный размер штрафа, предусмотренного санкцией статьи.

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 «Вятжилсервис» 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 ГРКЦ ГУ Банка России по Кировской области, получатель УФК по Кировской области (Государственная жилищная инспекция Кировской области), л/с 04402003660, Код ОКТМО 33701000, ИНН 4345049124, БИК 043304001, КПП 434501001, КБК 81611690040040000140, статус плательщика 08, УИН 0.

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.

Подпись лица,
вынесшего постановление:

М.А. Житлухин

Постановление получил:

09.03.16.

Постановление вступило в законную силу: « » 20 г.