

В 2011 году управляющая организация дважды была привлечена к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами (две копии постановлений прилагаются).

Для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций, приняты следующие меры:

В доме № 6 по ул. Ильина произведен ремонт шиферного покрытия, печных труб (произведен ремонт и побелка), установлены пружины дверей тамбура, пронумерованы квартиры и подъезды, восстановлены рамы оконного блока и наружное освещение подъездов.

ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 49
о назначении административного наказания

г. Каменск-Уральский « 30 » июня 2011 г.

Заместитель начальника Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области Гудз Александр Трофимович, рассмотрев Постановление прокуратуры г. Асбеста от 16.06.2011 года о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации в отношении юридического лица Общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис»,

Сведения об организации: ООО «Жилсервис»

Юридический адрес: Россия, 624260, Свердловской области, г. Асбест, ул. Чапаева, 26

Банковские реквизиты: ИНН 6603022171, ОГРН 1096603000010

тел. (34365) 6-17-14

Изучив: Постановление прокуратуры от 16.06.2011г, Устав ООО «Жилсервис»; обращение Колясниковой Г.Г. в прокуратуру, Акт №08-02/101 от 17.05.2011г; Письмо ООО «Наш дом» №70 от 26.05.2011г в Прокуратуру, Объяснение Кропанцевой И.В., договор №16 от 30.06.2010г между ООО «Жилсервис» и ТСЖ №1, Договор №2 от 01.07.2009г между ООО «Жилсервис» и ООО «Наш дом»

заслушав лиц, участвующих в рассмотрении дела:

Дело рассмотрено в присутствии юрисконсульта Кропанцевой И.В., действующей на основании доверенности №1/5 от 06.12.2010г. Права и обязанности, предусмотренные статьей 25.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях, разъяснены, заявлений и ходатайств на момент рассмотрения дела не представлено.

Представитель прокуратуры г. Асбеста на рассмотрение дела не явился, о времени и месте рассмотрения административного дела извещен определением от 23.06.2011 г., что подтверждено факсимильным отчетом, от 24.06.2011г

УСТАНОВИЛ:

17.05.2011 года прокуратурой города Асбеста проведена проверка технического состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Асбест, Свердловская область, ул. Ильина, 6.

По итогам проведенной проверки составлен Акт от 17.05.2011г №08-02/101 в котором отражено, что в жилом доме по адресу ул. Ильина, 6, имеют место быть: пробои, отверстия в шиферном покрытии кровли, частичное отсутствие кирпичной кладки вытяжных частей печных труб, отсутствие зонтов печных труб, отсутствие пружин дверей тамбура, отсутствие нумерации квартир, подъездов, отсутствие внутренней рамы оконного блока подъезда, отсутствие наружного электроосвещения подъездов №1,2

Чем нарушены требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. N 170 (далее по тексту – Правила).

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 Общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис» заместителем прокурора г. Асбеста советником юстиции И.К.Неустроевой вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении от 16.06.2011 г.

Дело направлено в отдел контроля по Южному Управленческому округу Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области (далее - Госжилинспекция Свердловской области) для рассмотрения по существу.

В ходе рассмотрения административного дела в Госжилинспекции Свердловской области юрисконсульт Кропанцева И.В. представила письменные объяснения по существу рассматриваемого дела.

Согласно данным объяснениям, представитель Общества считает, что постановление о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении ООО «Жилсервис», как юридического лица, виновного в нарушении правил содержания и ремонта жилого дома по адресу ул. Ильина, 6 вынесено необоснованно. Не оспаривая событие административного правонарушения по существу, в части выявленных при проверке нарушений Правил и норм, возражения представителя ООО «Жилсервис» сводятся к следующему:

Отношения между ТСЖ №1, в состав которого входит жилой дом по ул. Ильина, 6, и ООО «Жилсервис» носят гражданско - правовой характер, в силу чего ООО «Жилсервис» не является субъектом административного правонарушения и несет ответственность только перед ТСЖ №1 по договору № 16 от 30.07.2010г, представленному в материалы дела. Способ управления дома, выбранный собственниками помещений, товарищество собственников жилья, то есть ООО «Жилсервис» не является управляющей компанией и соответственно, не имеет обязательств перед собственниками и нанимателями помещений указанного многоквартирного дома.

Изучив материалы административного дела и объяснения представителя Общества. Госжилинспекция Свердловской области пришла к выводу, что в действиях юридического лица ООО «Жилсервис» имеется состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ. Данный вывод сделан исходя из следующего.

Нормативно-правовым документом в области эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда являются Правила и нормы технической эксплуатации, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

В силу п. 1.8 названных Правил техническая эксплуатация жилищного фонда включает: управление жилищным фондом, в том числе организацию эксплуатации; техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий; санитарное содержание.

Правила и нормы технической эксплуатации содержат конкретные требования, предъявляемые к содержанию жилищного фонда. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по осуществлению контроля за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

В силу п. 4.6.1.1 Правил организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить соответствие высоты вентиляционных устройств проекту. Пунктом 4.9.1.3 Правил к неисправности печей отнесены в том числе трещины в трубах, щели вокруг разделки и выпадение из нее кирпичей, разрушение дымоходов, оголовков труб, указанные неисправности следует устранять по мере выявления недостатков, не допуская ухудшения состояния конструкций.

Пунктом 4.9.1.11 Правил предусмотрено, что организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать своевременное восстановление защитных устройств от проникания в каналы атмосферных осадков.

В нарушение указанных норм при обследовании жилого дома выявлено частичное отсутствие кирпичной кладки вытяжных частей печных труб, а также отсутствие зонтов печных труб.

В силу п. 4.6.1.2 в кровлях из асбестоцементных плиток и других штучных материалов следует устранять, не допуская дальнейшего развития повреждения и смещения отдельных элементов кровельного покрытия. В нарушение указанных требований Правил в шиферном покрытии кровли (асбестоцементных листах) имеются повреждения - пробои, отверстия.

Кроме того, нарушение целостности кровельного покрытия не обеспечивает защиту конструкций здания, в том числе, стропильной системы, перекрытий, стен от увлажнения - в нарушение п. 4.6.1.1 Правил.

Пунктом 4.6.1.10 Правил предусмотрено, что неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены в сроки, указанные в приложении № 2 к указанным Правилам. Срок устранения данных неисправностей согласно Приложению №2 Правил составляет 1 сутки с момента выявления. Правилами предусмотрено, что указанные нарушения должны выявляться в ходе плановых и внеплановых осмотров.

Пунктом 3.5.2 Правил предусмотрено, что таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в данном подъезде, должны вывешивать у входа в подъезд (лестничную клетку). Они должны быть размещены однотипно в каждом подъезде, доме, микрорайоне. В нарушение указанных требований проверкой было установлено отсутствие нумерации квартир, подъездов.

В силу п.4.7.1 Правил организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние окон. В нарушение указанных требований в ходе проверки было выявлено отсутствие внутренней рамы оконного блока подъезда.

В соответствии с п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 г 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:

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.

Статьей 36 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее- N 384-ФЗ) установлены требования к обеспечению безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации.

Частью 1 ст.36 N 384-ФЗ установлено, что безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

В соответствии с п.4.8.12 Правил входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины). В нарушение указанных требований в ходе проверки было выявлено отсутствие пружин дверей тамбура.

Статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Ответственность, предусмотренная данной нормой права, может быть применена только к лицам, на которых возложена ответственность за содержание и ремонт жилых домов и жилых помещений. Подобная обязанность может возникнуть как в силу закона, так и в соответствии с соответствующим договором. В соответствии с п. 1.1 Правил и норм технической

эксплуатации жилищного фонда, настоящие правила определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Согласно п. 2.2. Устава ООО "Жилсервис" основными видами деятельности общества являются управление эксплуатацией жилищного фонда.

В соответствии с договором № 16 от 30.07.2010 года Товарищество собственников жилья №1 поручило, а ООО «Жилсервис» приняло на себя обязательства от своего имени и за счёт ТСЖ №1 оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, перечень которых определен Приложением № 1 к договору (п.1.2 Договора). В указанном Приложении к договору имеется, в том числе и многоквартирный жилой дом по ул. Ильина, 6.

В соответствии с п.1.1 (раздел Предмет договора) Управляющий - ООО «Жилсервис» обязуется от своего имени совершать все необходимые юридические и фактические действия по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту многоквартирных домов, осуществление иной, направленной на **достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.**

По своей природе данный договор является договором управления многоквартирным домом. В силу ч.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ) по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, 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.

Проанализировав условия указанного договора, Госжилинспекция Свердловской области приходит к выводу о том, что ООО «Жилсервис» приняло на себя обязательства по оказанию платных услуг по содержанию и ремонту спорного дома, в связи с чем несет ответственность за его содержание и является субъектом правонарушения ст. 7.22 КоАП РФ.

Довод представителя Общества о том, что отношения между ТСЖ №1 и ООО «Жилсервис» носят гражданско – правовой характер и не являются предметом административных правоотношений, отклоняется, поскольку не влияет на вывод Госжилинспекции Свердловской области о наличии в действиях состава вменяемого ему административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, а также не является обстоятельством, исключающим административную ответственность.

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

Письмом от 26.05.2011г №70, имеющимся в материалах дела, ООО «Наш дом», организация, которой ООО «Жилсервис» согласно договору №2 от 01.07.2009г поручило выполнение работ по оказанию населению жилищных услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников спорного многоквартирного дома, сообщает в прокуратуру г.Асбеста о том, что ремонт кровли, восстановление печных труб и установка искрогасителей

запланированы на 3 квартал 2011г, пружины будут восстановлены к отопительному сезону, нумерация квартир и подъездов восстановлена в мае 2011г, внутренняя рама и наружное освещение будут восстановлены в июне 2011г,

Таким образом, в ходе рассмотрения административного дела установлено, что ООО «Жилсервис» мер к устранению данных нарушений до выявления их при проведении проверки не принимало, в то время как у Общества имелась реальная возможность для соблюдения правил и норм, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Совокупность исследованных в ходе рассмотрения дела материалов, позволяет сделать вывод о ненадлежащем исполнении управляющей компанией возложенных на нее обязанностей по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного жилого дома, а также наличии в действиях (бездействии) управляющей компании ООО «Жилсервис» состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, т.е. нарушение правил содержания и ремонта жилого дома по ул. Ильина, 6 в г. Асбесте.

Доказательств обратного, т.е. что у данного предприятия не имелось возможности для соблюдения правил и норм, за нарушение которых оно привлечено к административной ответственности, а также того, что им были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению, на рассмотрение дела не представлено.

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

ПОСТАНОВИЛ:

Признать юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис», виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ и назначить административное наказание в виде штрафа в размере 40 000 рублей (сорок пять тысяч рублей).

Реквизиты для оплаты штрафа: Получатель: УФК по Свердловской области; ИНН 6670169564 (Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области); БИК 046577001; КИП 667001001; ОКАТО 65436000000; код 04211690040040000140; р/с 40101810500000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области, г. Екатеринбург.

Постановление может быть обжаловано 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 30 дней со дня вступления постановления в законную силу (статьи 30.3, 31.1, 32.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Информация о перечислении штрафа (копии платежных документов) направляется в отдел контроля по южному управленческому округу управления государственной жилищной инспекции свердловской области по адресу: 623400, Каменск-Уральский, ул. Кирова, 49-2, или по факсу: (3439) 34-30-25. В случае непредставления указанной информации об уплате штрафа в установленные сроки дело будет передано в службу судебных приставов о взыскании в принудительном порядке.

Настоящее постановление может быть обжаловано в суде, вышестоящем органе, вышестоящему в течение десяти суток со дня вручения (получения) его копии в порядке, установленном статьями 30.1 – 30.3 КоАП РФ, 207- 209 АПК РФ.

Копия настоящего постановления вручена (получена)¹:

« _____ » _____ 201 г.

(дата, подпись, фамилия и инициалы получателя копии настоящего Постановления)

Заместитель начальника Управления
Государственной жилищной инспекции

А.Т. Гудз

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

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

¹ Согласно ст.29.11 часть 2 КоАП РФ Постановление об административном правонарушении вручается или высылается в течение трех дней со дня вынесения.