

**ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА  
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

ул. Екатерининская, д.78 г. Пермь, 614000, тел (342) 236 21 31

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1424**

**По делу об административном правонарушении**

«09» апреля 2015г.

Пермский край, г. Пермь

Я, и.о. заместителя начальника Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края Платонов Денис Валерьевич, рассмотрел дело об административном правонарушении № 1424 «О нарушении правил содержания и ремонта жилых домов».

Основанием возбуждения дела об административном правонарушении явился:

- протокол Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края об административном правонарушении от 19.03.2015г. № 1424.

Дело возбуждено в отношении должностного лица:

- заместителя директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЛысьваКоммунКомфорт № 1» (далее по тексту – Общество, ООО «УК ЛКК № 1»), Морозовой Татьяны Васильевны, 06.03.1958г.р., уроженки г. Березники Пермской области, проживающей по адресу: 618900, Пермский край, г. Лысьва, ул. Кузьмина, д.15 кв. 14, место работы расположено по адресу: 618900, Пермский край, г. Лысьва, ул. Мира, д. 18.

При рассмотрении дела присутствовал заместитель директора ООО «УК ЛКК № 1» Морозова Т.И.

Отводов, ходатайств не заявлено.

Дело включает в себя документы:

- протокол Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края об административном правонарушении от 19.03.2015г. № 1424 с приложением.

При рассмотрении дела установлено:

На основании распоряжения от 03 марта 2015г. № 1424 уполномоченным должностным лицом – государственным жилищным инспектором Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края Филенковой С.Е. проведена внеплановая проверка жилого дома № 32 по ул. Репина г. Лысьва Пермского края, в ходе которой обнаружено нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, а именно: сквозное отверстие в дверном полотне на входе в подвальное помещение подъезда № 4, зазор между стеной и кирпичной коробкой (вход в подвал 4 подъезд) заполнен пиломатериалом.

При указанных обстоятельствах нарушены п. 4.7.2, п.4.7.3. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 (далее - ПИНТЭЖФ).

По факту обнаружения нарушений составлен протокол об административном правонарушении по ст.7.22 КоАП РФ в отношении заместителя директора ООО «УК ЛКК № 1» Морозовой Татьяны Васильевны - лица ответственного за содержание и ремонт указанного жилого дома.

Согласно ст.7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от сорока до пятидесяти тысяч рублей.

Объектом административного правонарушения являются отношения в сфере соблюдения порядка надлежащего содержания общего имущества жилых домов. Объективной стороной - действия (бездействия), нарушающие правила содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Требования к содержанию и порядок содержания и ремонта жилищного фонда определены Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с п.2 Правил № 491, в состав общего имущества многоквартирного дома входят: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие несущие конструкции

многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна, и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции).

В силу п.10 Правил № 491 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 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; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Согласно п.11 Правил № 491 содержание общего имущества включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях; уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а так же земельного участка, входящего в состав общего имущества; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

В соответствии с п.4.7.2. ПиНТЭЖФ, неисправности заполнений оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнений; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединениях отдельных элементов между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

В силу п.4.7.3. ПиНТЭЖФ, зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, пороизолом, просмоленной или смоченной в цементном молоке паклей) с обжатием не менее 30 - 50% с последующей заделкой цементным раствором.

Согласно ст.161 Жилищного кодекса РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Данные нормы и требования ООО «УК ЛКК № 1» были нарушены.

С учетом существа правонарушения, общественной значимости государственного контроля в области соблюдения правил и содержания и ремонта жилых домов, отрасли хозяйствования в которой совершены нарушения, а так же принимая то обстоятельство, что совершенное правонарушение посягает на права граждан, совершенное правонарушение представляет общественную опасность.

Многоквартирный дом № 32 по ул. Репина г. Лысьва Пермского края находится в управлении ООО «УК ЛКК № 1», что подтверждается материалами административного дела, в частности договором с управляющей организацией от 01.10.2013г.

В соответствии с материалами административного дела, заместителем директора ООО «УК ЛКК № 1» является Морозова Татьяна Васильевна.

По факту обнаружения нарушений составлен протокол об административном правонарушении по ст.7.22 КоАП РФ в отношении заместителя директора ООО «УК ЛКК № 1» Морозовой Т.В.

Согласно ст.7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц от четырех до пяти тысяч рублей.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы: по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Осмотры общего имущества, согласно п.13 Правил № 491, проводятся управляющей организацией.

В соответствии с п.2.1. ПиНТЭЖФ, целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Согласно п.2.1.1. ПиНТЭЖФ, плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство, и частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений. Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

В силу п.2.1.2. ПиНТЭЖФ, организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом: общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда; частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

В соответствии с п.2.1.3. ПиНТЭЖФ, обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены в сроки, указанные в приложении № 2 к ПиНТЭЖФ.

В соответствии с п.2.1.4. ПиНТЭЖФ, результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

В силу п.14 Правил № 491, результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

Согласно п.2.1.5. ПиНТЭЖФ, на основании актов осмотров и обследования необходимо в месячный срок: а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период; б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта; в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях; г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

В силу п.2.3.6. ПиНТЭЖФ, опись ремонтных работ на каждое строение, включенное в годовой план текущего ремонта, разрабатывается и согласовывается с собственником жилищного фонда, уполномоченным или руководителем организации по обслуживанию жилищного фонда в установленные сроки.

В соответствии с п.2.6.1. ПиНТЭЖФ, целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

В силу п.2.6.2. ПиНТЭЖФ, при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а так же отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями; обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

Согласно приложению № 4 ПиНТЭЖФ, работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период включают в себя: замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

В соответствии с Постановлением Правительства Пермского края от 25.05.2007г. № 104-п, установлен ежегодный срок готовности жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры к эксплуатации в осенне-зимний период - 15 сентября.

При соблюдении установленных требований, и при должном исполнении своих обязанностей по техническому обслуживанию жилого дома ООО «УК ЛКК № 1», не только имело возможность выявить наличие указанных нарушений, но, и обязано был организовать устранение данных нарушений при текущем содержании жилых домов и при подготовке данного многоквартирного дома к отопительному сезону 2014-2015г.г.

Но в нарушение вышеизложенных положений никаких мер заместителем директором ООО «УК ЛКК № 1» Морозовой Т.В., по организации проведения ремонтных работ по устранению указанных нарушений,

а так же работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации принято не было, о чем свидетельствуют выявленные в ходе проверки нарушения.

Согласно ст.2.4 КоАП РФ, административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей. Совершившие административные правонарушения в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководители несут административную ответственность как должностные лица.

В соответствии с п.3 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 10 февраля 2000г. № 6 «О судебной практике по делам о взяточничестве и коммерческом подкупе», организационно-распорядительные функции включают в себя, например, руководство коллективом, расстановку и подбор кадров, организацию труда или службы подчиненных, поддержание дисциплины, применение мер поощрения и наложение дисциплинарных взысканий.

К административно-хозяйственным функциям могут быть, в частности, отнесены полномочия по управлению и распоряжению имуществом и денежными средствами, находящимися на балансе и банковских счетах организации, а также совершение иных действий: принятие решений о начислении заработной платы, премий, осуществление контроля за движением материальных ценностей, определение порядка их хранения и т.п.

Вина, заместителя директора ООО «УК ЛКК № 1» Морозовой Т.В., как должностного лица, заключается в ненадлежащем исполнении своих служебных обязанностей, а именно в неисполнении организационно-распорядительных функций должным образом, что привело к возникновению указанных нарушений.

При указанных обстоятельствах, в бездействии заместителя директора ООО «УК ЛКК № 1» Морозовой Т.В., содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилого дома».

Вина заместителя директора ООО «УК ЛКК № 1» Морозовой Татьяны Васильевны заключается:

- в не принятии мер по организации работ по надлежащему техническому обслуживанию и содержанию жилого многоквартирного дома;
- в не принятии мер по организации ремонтных работ по устранению выявленных нарушений;
- в не принятии мер по организации ненадлежащей подготовки дома к эксплуатации в осенне – зимний период 2014 – 2015г.г.

Нарушений процедуры привлечения к административной ответственности при рассмотрении дела не установлено. Постановление вынесено с соблюдением срока давности привлечения к административной ответственности, определенным ст.4.5 КоАП РФ.

Оснований для применения ст.2.9. КоАП РФ не имеется, поскольку ненадлежащее техническое обслуживание многоквартирного дома и не принятие мер по устранению нарушений, повлекло за собой нарушение прав и законных интересов жителей дома на благоприятные условия проживания.

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

1. Признать заместителя директора Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЛысьваКоммунКомфорт № 1» Морозову Татьяну Васильевну, 06.03.1958г.р., уроженку г. Березники Пермской области, проживающую по адресу: 618900, Пермский край, г. Лысьва, ул. Кузьмина, д. 15 кв. 14, виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилого дома», подвергнуть наказанию в виде административного штрафа в размере 4 000 (четырёх тысяч) рублей.
2. Настоящее постановление может быть обжаловано в порядке ст.ст.30.1-30.3 КоАП РФ в течение 10 дней с момента вручения (получения) его копии в районный суд по территориальности.
3. Настоящее постановление вступает в законную силу:
  - 1) после истечения срока, установленного для обжалования постановления, если постановление не было обжаловано или опротестовано;
  - 2) после истечения срока, установленного для обжалования решения по жалобе, протесту, если указанное решение не было обжаловано или опротестовано, за исключением случаев, если решением отменяется вынесенное постановление.
4. Морозовой Татьяне Васильевне: в течение 60-ти дней с момента вступления настоящего постановления в законную силу сумму административного штрафа перечислить в бюджет г. Перми по администратору Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края: ИНН 5902292939, КПП 590201001, УФК по Пермскому краю (Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края), БИК 045773001, в Отделении Пермь, г. Пермь, р/с 40101810700000010003, ОКТМО 57701000, код БК 84311690040040000140 и в тот же срок копию платежного документа с отметкой банка представить в Инспекцию государственного жилищного надзора Пермского края по адресу: 614000, г. Пермь, ул. Екатерининская, 78.
5. Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим постановлением, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа либо

административный арест на срок до пятнадцати суток.

6. Настоящее постановление вступило в законную силу «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (основания вступления постановления в силу)

7. Копия постановления вручена \_\_\_\_\_  
(подпись в получении постановления, уведомление о вручении)

И.о. заместителя начальника Инспекции



Д.В.Платонов