

**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 подвальный 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 было 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