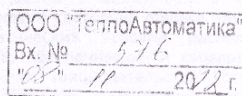




**Российская Федерация
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ**



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ**

185035, ПК, г. Петрозаводск, ул. Энгельса, 4, тел. 63 41 30/ф. (814-2) 78 03 44
insp@onego.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30 октября 2012 года

г. Петрозаводск
Дело №15-05/210-12

Заместитель руководителя Государственной жилищной инспекции Республики Карелия В.М.Гридин, рассмотрев протокол №000320 от 11 октября 2012 года об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) и другие материалы дела в отношении ООО «ТеплоАвтоматика», ИНН 1001157214, дата государственной регистрации 09.09.2004 года, юридический адрес: Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.Чернышевского, д.17.

УСТАНОВИЛ

Согласно статье 23.55 КоАП РФ и Положения о Государственной жилищной инспекции Республики Карелия (далее - Инспекция), утвержденного Постановлением Правительства Республики Карелия от 26.10.2011 N 281-П, Инспекция рассматривает дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 7.21 - 7.23, частью 1 статьи 7.23.1., частями 4 и 5 статьи 9.16 КоАП РФ.

О времени и месте рассмотрения дела лицо, привлекаемое к административной ответственности, извещено надлежащим образом. В рассмотрении дела принимал участие защитник Общества по доверенности Талбонен В.И.

Ходатайств и отводов не заявлено.

11 октября 2012 года ведущим специалистом - государственным жилищным инспектором Спирковой В.П. возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «ТеплоАвтоматика» (далее – Общество) по факту ненадлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома №16 по ул.Мерецкова в г.Петрозаводске по состоянию на 04.09.2012 года.

Установлено, что многоквартирный дом №16 по ул.Мерецкова г.Петрозаводск находится в управлении ООО «ТеплоАвтоматика». В материалах дела представлен договор управления домом, протокол общего собрания собственников от 26 апреля 2011 года.

В силу закона и договора Общество является организацией, обязанной оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Общество является лицом, ответственным за содержание многоквартирного дома и субъектом вменяемого административного правонарушения.

Изучив материалы административного дела, прихожу к выводу о наличии вины Общества во вменяемом правонарушении в связи со следующим.

Согласно части 1 статьи 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое установлена административная ответственность.

Субъектом правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ, являются юридические лица (предприятия, учреждения, организации) и их должностные лица, ответственные за содержание жилых домов и (или) жилых помещений.

Объективная сторона указанного правонарушения может состоять как в действиях, повлекших нарушение общеобязательных требований законодательства Российской Федерации, так и в бездействии - неприятии требуемых по закону мер. Данная норма носит бланкетный характер, соответственно привлечение к административной ответственности возможно лишь при установлении нарушений правовых норм, предусмотренных иными нормативными актами.

Согласно ст.2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регламентируются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении" (далее – Правила 491), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 года № 170 (далее – Правила 170).

Согласно 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, обеспечивающей соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества (п.10). 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: осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества (п.11).

Пунктом 16 Правил 491 определено, что надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которых при выборе способа управления управляющей организацией, обязанность оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, возникает у выбранной управляющей организации за счет средств собственников.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определены Правилами 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за N5176, опубликованы в "Российской газете" от 23.10.2003 N214 и являются обязательными для исполнения всеми участниками жилищных отношений. Правилами 170 установлено следующее.

В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования) (п.2.3.7.).

При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит: устранить неисправности: стен, крыш, фасадов (п.2.6.2.).

Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать (п.4.2.1.14.).

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования (п.4.6.1.1.).

Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев) (п.4.6.1.2.).

Неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены в сроки, указанные в приложении N 2., а именно в течение 1 суток (п.4.6.1.10.).

Рулонные кровли. Приклейка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должна быть прочной, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с втопленным мелким гравием или крупнозернистым песком или окраска светлого тона (п.4.6.3.3.).

В приложении N7 Правил 170 указано, что к перечню работ по текущему ремонту кровли относится устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Повреждение кровли, свесов, желобов и водоприемных воронок необходимо устранять немедленно (п.4.6.4.6.).

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья (п.3.4.1.).

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: требуемое санитарное состояние лестничных клеток (п.3.2.2.).

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию (п.4.1.3.).

При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций (п.4.2.4.2.).

В Приложении N7 Правил 170 указано, что в рамках текущего ремонта надлежит производить восстановление или замену отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонтов-козырьков) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа (п.3.2.9.).

Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением: загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами (п.3.5.8.).

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах - специализированной организацией (п.3.8.3.).

В п.4 ст.30 «Правил благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в Петрозаводском городском округе», утвержденных Решением Петрозаводского городского Совета от 27.04.2010 года N26/41-813 (далее - Правила благоустройства) указано, что организации, осуществляющие содержание озелененных территорий,

или по договору с ними иные организации своевременно в соответствии с установленными законодательством РФ правилами содержания зеленых насаждений производят: снос деревьев, подлежащих санитарной или аварийной вырубке (согласно приложению 1 к Правилам благоустройства) на основании акта обследования зеленых насаждений, в случае сноса деревьев на земельных участках, не принадлежащих организациям и физическим лицам на праве собственности или ином вещном праве.

В Приложении №1 Правил благоустройства указаны признаки категорий деревьев, подлежащих санитарной рубке.

Наличие события вменяемого административного правонарушения подтверждается следующими материалами административного дела.

На основании обращения от 14.08.2012 года (вх.№2481/ГЖИ-о) Инспекцией проведена внеплановая проверка в отношении Общества (Распоряжение от 20.08.2012 года №1497). В ходе выездного контрольного мероприятия (акт проверки от 04 сентября 2012 года №1497) в результате осмотра, жилых помещений и общего имущества собственников жилых помещений многоквартирного дома №16 по ул.Мерецкова д.16 установлено следующее.

В квартире №49 в туалете на потолке и стене имеется трещина, с которой происходит затопление помещения (туалета); в коридоре в проеме в большую комнату имеется отслоение обоев (со слов собственника квартиры 49 в проеме по стене во время дождя сочится вода). В квартире №50 в большой комнате на потолке имеются следы протечки кровли (от окна до светильника на потолке); в квартире №50 в коридоре на потолке имеются следы протечки кровли со слов собственника кв.50 протечка в коридоре была в августе 2012 года – вода поступала из канала, где расположена электропроводка); в квартире №67 имеются следы протечки кровли на стене в маленькой комнате (подтеки) на обоях); В 1-м подъезде на 5 этаже на потолке и стенах имеются следы протечки кровли; у 1 подъезда отсутствует участок бордюрного камня; над 2 подъездом поврежден участок свеса; в подвальном помещении 1 подъезда, где расположен водомер, имеется скопление строительного мусора; у 2 подъезда на придомовой территории имеются аварийное дерево – береза (помечено красной краской). В торцевом угле (у 4 подъезда) имеется скопление мусора (в том числе доски, кирпичи); со стороны проезжей части (ул.Мерецкова) имеется усохшее дерево, листва отсутствует, кора частично отсутствует);

В результате осмотра кровельного покрытия установлено, что в кровельном покрытии имеются трещины, разрывы (в том числе на примыкании к оголовкам); напротив 4 подъезда имеется аварийный тополь (помечен красной краской).

Козырьки подъездов №4 и №2 повреждены (имеются сквозные отверстия). Внешняя стена тамбура подъезда №4 имеет повреждения – разрушена частично кирпичная кладка, имеется отслоение штукатурного слоя; ступени крыльца подъезда №4 частично разрушены – имеются сколы ступеней.

Внешняя стена тамбура подъезда №2 имеет повреждения – разрушена частично кирпичная кладка, вследствие чего в тамбуре имеется сквозная щель между стенами, имеется отслоение штукатурного слоя.

В помещении выхода на кровлю (2 подъезд) имеется скопление птичьего помета. В районе 3 подъезда (со стороны дворовой территории, а также со стороны проезжей части ул.Мерецкова) на стене дома имеются 2 вертикальные трещины – от цоколя до кровли).

При проведении выездной проверки присутствовал представитель Общества, возражений на акт проверки не представлено.

В протоколе об административном правонарушении №000320 от 11 октября 2012 года Обществу вменяется необеспечение надлежащего содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №16 по ул.Мерецкова в г.Петрозаводске по состоянию на 04 сентября 2012 года.

В материалах дела представлены пояснения представителя Общества от 18 сентября 2012 года по факту выявленных нарушений, согласно которых, кровля многоквартирного дома №16 по ул.Мерецкова находится в неудовлетворительном состоянии (имеются многочисленные вздутия, трещины, разрывы и т.д. по всей площади кровли), что подтверждается актом, составленным совместно с представителями МКУ «Жилищный контроль». Необходимо проведение капитального ремонта, собственники помещений дома уведовлены о необходимости проведения указанных работ. В объяснениях указано, что решение о проведении капитального ремонта только в полномочиях общего собрания собственников жилых помещений дома. Поскольку решения о проведении работ не принято, правовых оснований для выполнения капитального ремонта у Общества не имеется. Асфальтовое покрытие с установкой бордюрных камней ремонтировалось в 2011 году Администрацией Петрозаводского городского округа. Собственники жилых помещений дома не обращались в Общество по вопросу установки бордюрного камня. Ремонт ступеней крыльца 4 подъезда запланирован на 3 квартал текущего года. Многоквартирный дом включен в муниципальную программу «1000 подъездов» на 2013 год. В Администрацию Петрозаводского городского округа направлено ходатайство о рассмотрении вопроса переноса выполнения работ по ремонту подъездов на 2012 год. Работы по сносу и формовке деревьев не входят в состав работ по содержанию общего имущества, выполняются за счет средств, предусмотренных на текущий ремонт. Данные работы общим собранием собственников помещений в перечень работ по текущему ремонту не включены.

Вместе с тем, документов, подтверждающих доводы представителя Общества, в материалы дела не представлено.

В материалах дела представлено письмо МКУ «Жилищный контроль» от 27 сентября 2012 года №2998, согласно которому, многоквартирный дом №16 по ул.Мерецкова указан в списке многоквартирных домов на придомовых территориях и прилегающих к ним территориях расположены деревья, вероятность падения которых существует. Указано, что в кадастре на газоне между домами 16 и 18а имеется 1 дерево (гнилое и переросшее); отметка об аварийности отсутствует.

В акте проверки указаны 3 аварийных дерева, при этом, не отражены признаки (указанные в Приложении №1 Правил благоустройства) аварийности деревьев, что не позволяет сделать однозначный вывод о необходимости проведения их вырубки.

Считаю, что указанный эпизод вменяемого правонарушения подлежит исключению ввиду недоказанности достижения деревьями, расположенными на придомовой территории многоквартирного дома

№16 по ул.Мерецкова, состояния аварийности.

Исследовав материалы административного дела, приняв во внимание пояснения представителя Общества, считаю, что доказательства принятия Обществом всех зависящих от него мер, направленных на содержание вверенного общего имущества в надлежащем состоянии, или о невозможности соблюдения им общеобязательных требований законодательства Российской Федерации в силу чрезвычайных событий и обстоятельств, которые оно не могло предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась, в материалах дела не имеется.

Деятельность Общества по управлению многоквартирным домом приводит к ухудшению состояния имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Необходимость осуществления капитального ремонта конструктивного элемента дома (кровли), не снимает с Общества обязанности по выполнению работ, обеспечивающих нормативные условия для проживания и подготовку дома к зимней эксплуатации, предотвращающих затопление с кровли общего имущества и частного собственников жилых помещений дома.

Вопреки установленным требованиям п.2.3.7., п.2.6.2., п.4.2.1.14, п.4.6.1.1., п.3.2.2., п.4.6.1.2., п.4.6.1.10., п.4.6.3.3., п.4.6.4.6., п.3.4.1., п.4.1.3., п.4.2.4.2., п.3.2.9., п.3.5.8. Правил 170, п.10 и п.11 многоквартирного дома №16 по ул.Мерецкова г.Петрозаводск по состоянию на 04 сентября 2012 года, в связи с чем, считаю установленными событие и состав вмененного Обществу правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.ст. 29.9 ч.1, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

ПОСТАНОВИЛ

Признать ООО «ТеплоАвтоматика» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначить наказание в виде административного штрафа в размере 40000 (сорок тысяч) рублей.

Разъяснить, что в силу статей 4.1. (ч.4) и 4.3. (п. 2 ч. 1) КоАП РФ назначение административного наказания не освобождает лицо от исполнения обязанности, за неисполнение которой административное наказание было назначено. Повторное совершение однородного административного правонарушения, если за совершение первого административного правонарушения лицо уже подвергалось административному наказанию, по которому не истек срок, предусмотренный статьей 4.6 КоАП РФ, является обстоятельством,отягчающим административную ответственность.

Сроки, порядок обжалования и уплаты штрафа:

Постановление по делу об административном правонарушении обязательно для исполнения всеми органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, гражданами и их объединениями, юридическими лицами. Постановление по делу об административном правонарушении подлежит исполнению с момента его вступления в законную силу.

Жалоба на постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления. По истечении этого срока не обжалованное и не опротестованное постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу и обращается к исполнению.

Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в районный суд по месту рассмотрения дела, а совершенном юридическим лицом или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, обжалуется в арбитражный суд в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством.

Административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее тридцати дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 КоАП РФ. При наличии обстоятельств, вследствие которых исполнение постановления о назначении административного наказания в виде административного штрафа невозможно в установленные сроки, должностное лицо, вынесшее постановление, может отсрочить исполнение постановления на срок до одного месяца. С учетом материального положения лица, привлеченного к административной ответственности, уплата административного штрафа может быть рассрочена должностным лицом, вынесшим постановление, на срок до трех месяцев.

Сумма административного штрафа вносится или перечисляется лицом, привлеченным к административной ответственности, в банк или в иную кредитную организацию либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, или банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

При отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, по истечении тридцати дней со дня вступления постановления в законную силу, должностное лицо, вынесшее постановление, направляет соответствующие материалы судебному приставу-исполнителю для взыскания суммы административного штрафа в порядке, предусмотренном федеральным законодательством. Кроме того, должностное лицо уполномоченное осуществлять производство по делам об административных правонарушениях, составляет протокол об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ, в отношении лица, не уплатившего административный штраф (неуплата административного штрафа в установленный КоАП РФ срок, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток).

Административный штраф подлежит перечислению по реквизитам:

Счет № 40101810600000010006 ГРКЦ НБ Республика Карелия
Банка России г. Петрозаводск БИК 048602001
Получатель: Управление Федерального казначейства
По Республике Карелия (Государственная жилищная инспекция Республики Карелия)
ИНН 1001225288 КПП 100101001 ОКАТО 86401000000 Код дохода 82811690040043000140

Постановление вступило в законную силу «__»__2012 г.

Заместитель руководителя

В.М.Гридин