



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

460000, г. Оренбург
ул. Цвиллинга, д. 14/1

тел. 34 28 34, 34 28 08
факс 34 28 08

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 38/01-30П-2015

по делу об административном правонарушении

г. Оренбург

9 июня 2015 года

Исполняющий обязанности заместителя начальника государственной жилищной инспекции по Оренбургской области Колесников Н.С., рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении директора общества с ограниченной ответственностью «Домоуправление - 3» (далее – ООО «ДУ-3», Общество) Тикана Николая Георгиевича, 13 декабря 1960 года рождения, уроженца с.Лозово Страшенского района Молдавской ССР, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Гай, п. Калиновка, ул. Уральская, д. 14, кв. 3, по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),

УСТАНОВИЛ:

В период с 27 апреля по 6 мая 2015 года Гайской межрайонной прокуратурой Оренбургской области совместно с государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области проведена проверка соблюдения ООО «ДУ-3» правил содержания общего имущества в многоквартирных жилых домах по адресу: Оренбургская область, г. Гай, пр. Победы, д. 5, ул. Ленина, д. 47.

В ходе осмотра выявлены следующие нарушения:

Г. Гай, пр. Победы, д. 5:

разрушение штукатурного слоя цоколя, трещины (гл.фасад);

неисправное состояние окон на лестничных клетках (остекление из кусочков, отсутствие звеньев – 1 под.);

неисправность гидроизоляционных слоев кровли (отслоение от основания, вздутия, расслоение между полотнищами, трещина по карнизным свесам – гл. дв. фасад);

неисправное состояние бетонного основания крыльца входа, площадки перед крыльцом входа в подъезд № 2, 4, 5, 6;

отсутствие тепловой изоляции на трубопроводах горячего водоснабжения в подвальном помещении;

вс 224 / 25.06.2015

повреждение бетонных полов в местах общего пользования-сколы, истирание (полы на лестничных площадках подъездов, тамбуры);
просадки, щели, трещины в отмостках (просадка гл.фасад);
повреждение несущих конструкций козырьков входа (оголение арматуры – 1 место гл. фасад);

г. Гай, ул. Ленина, д. 47:

разрушение стенового материала наружных стен – кирпичная кладка (0,5 м кв. на уровне 5 этажа, между 4 и 5 подъездом);

неисправное состояние бетонного основания крыльца входа, площадки перед крыльцом входа в подъезд № 3, 5;

повреждение бетонных полов в местах общего пользования-сколы, истирание (полы на лестничных площадках подъездов);

неисправность гидроизоляционных слоев кровли (отслоение от основания, вздутия, расслоение полотнищ, трещины по карнизным свесом-гл., дв. фасад);

нарушение прочности сцепления бетона с металлом конструкций карнизных плит (2 места – 2 подъезд);

захламленность и загрязненность подвального помещения (бытовой мусор);

просадки, щели, трещины в отмостках (просадка дв. фасад 1, 2 подъезд).

Указанные неисправности являются нарушением пунктов 4.2.3.4, 4.7.1, 4.7.2, 4.8.14, 4.6.3.3, 4.8.1, 4.8.10, 5.3.11, 2.6.7, 4.4.1, 4.2.4.2, 4.2.1.3, 4.6.1.4, 4.1.15, 3.3.6, 4.1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170), пунктов 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491) и создают неблагоприятные условия для проживания граждан в данном доме.

По результатам проверки 14 мая 2015 года Гайской межрайонной прокуратурой в отношении директора ООО «ДУ-3» Тикан Н.Г. вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ.

Материалы административного дела рассмотрены без участия Тикан Н.Г., надлежащим образом извещенного о дате, времени и месте рассмотрения административного дела. При рассмотрении дела принимала участие представитель по доверенности Гомозова О.С., представившая пояснения по выявленным нарушениям от 03.07.2015 № 220, акты осеннего осмотра от 05.09.2014, 03.09.2014, акты весеннего осмотра от 23.04.2015, 22.04.2015, паспорт готовности дома от 18.09.2014, 18.09.2014, акт проверки готовности к отопительному к периоду от 18 сентября 2014 № 095, акт проверки готовности к отопительному к периоду от 18 сентября 2014 № 097, акты выполненных работ от 02.06.2015, 15.05.2015, 19.05.2015, 21.05.2015, 03.06.2015, 31.03.2015, 30.01.2015, 13.04.2015, 29.05.2015, 06.05.2014. Представитель прокуратуры в

рассмотрении дела участия не принимал.

Изучив материалы дела, прихожу к следующему.

Согласно ст. 7.22 КоАП РФ за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений предусмотрена административная ответственность.

Субъектом данного правонарушения является лицо, ответственное за содержание жилых домов, жилых помещений.

Статья 161 ЖК РФ указывает, что «...управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме».

В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ «При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...».

Согласно п.п. «а» п. 16 Правил № 491 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 со ст. 162 ЖК РФ.

Управление вышеуказанными домами осуществляет ООО «ДУ-3» на основании договоров управления (в материалы дела представлены договор управления от 28 апреля 2008 года № 05/49, договор управления от 21 апреля 2008 года № 18/3).

В силу части 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме 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.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регулируются Правилами № 491.

Так, пунктом 10 Правил № 491 предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надёжности 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.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами № 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за № 5176, опубликованы в «Российской газете» от 23.10.2003 № 214 и являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В названном документе 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.

Так, пунктом 4.2.3.4 Правил № 170 повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать. Цоколи из легковесных панелей с поврежденным фактурным слоем или имеющим малую толщину, а также кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой и кладкой, как правило, следует облицовывать плитками из натурального камня, бетонными плитами, керамическими плитками, другими влагостойкими и морозостойкими материалами по согласованию в установленном порядке.

В соответствии с пунктами 4.7.1, 4.7.2, 4.8.14, 4.8.1, 4.8.10 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние окон, нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон; периодическую очистку светопрозрачных заполнений, отсутствие и ослабление крепления стекол в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития. Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения. Входные крыльца должны отвечать требованиям: осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м; стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания.

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. Рулонный ковер в местах

примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п. Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли (п. 4.6.3.3 Правил № 170).

В силу пунктов 5.3.11, 2.6.7 Правил №170 предусмотрено, что для снижения теплопотерь следует изолировать стояки систем горячего водоснабжения эффективным теплоизоляционным материалом. В неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод. В неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (п. 4.4.1 Правил № 170).

Пунктами 4.2.4.2, 4.6.1.4 Правил № 170 установлено, что 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. С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой. Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или за железненной плитой с капельником с выносом не менее 3 - 5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели. В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту. Разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыши и выбоины с частичным оголением арматуры необходимо восстанавливать, а трещины - заделывать цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструктивных элементов, то их следует усилить или заменить.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмошках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком (п. 4.1.7 Правил № 170).

В соответствии с пунктами 4.1.15, 3.3.6 Правил № 170 не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

Такое управление осуществляется управляющей организацией в отношении каждого многоквартирного дома исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 (далее - Перечень № 290).

Так, в Перечень № 290 включены следующие работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме:

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней (п. 3 Перечня № 290);

проверка кровли на отсутствие протечек, выявлению деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, проверка состояния защитных бетонных плит. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, следует незамедлительно их устранять. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (п. 7 Перечня № 290);

выявление нарушений гидроизоляции козырьков (п. 9 Перечня № 290);

проверка состояния основания, поверхностного слоя пола (п. 12 Перечня № 290);

проверка целостности оконных заполнений, плотности притворов, в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, при выявлении указанных нарушений в отопительный период производится незамедлительный ремонт (п. 13 Перечня № 290).

При проведении проверки выявлены неисправности, указывающие на нарушение управляющей организацией Правил № 170, № 491, что отражено в постановлении о возбуждении дела об административном правонарушении от 14 мая 2015 года, справке №С-28пр/5 от 28 апреля 2015 года и свидетельствует о том, что событие совершенного административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, установлено.

В соответствии со ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие

(бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ установлена административная ответственность.

Административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих должностных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Общество осуществляет управление эксплуатацией жилого фонда. Единоличным исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью Общества, является директор. Директором ООО «ДУ-3» является Тикан Н.Г. (выписка из ЕГРЮЛ, приказ о назначении директора от 31 декабря 2013 года № 217).

При рассмотрении административного дела представитель по доверенности Гомозова О.С. пояснила, что неисправности, выявленные в ходе проведения проверки устранены.

Из представленных актов выполненных работ от 02.06.2015, 15.05.2015, 19.05.2015, 02.06.2015, 03.06.2015 усматривается устранение Обществом следующих нарушений, выявленных при проведении проверки:

в многоквартирном доме № 5 по пр. Победы г. Гая - пунктов 4.7.1, 4.7.2, 4.8.14, 4.6.3.3, 5.3.11, 2.6.7, 4.1.7 Правил № 170 (акт выполненных работ от 02.06.2015, 15.05.2015, 19.05.2015, 03.06.2015);

в многоквартирном доме № 47 по ул. Ленина г. Гая - пунктов 4.1.15, 3.3.6, 4.1.7 Правил № 170 (акты выполненных работ от 21.05.2015, 03.06.2015).

Однако такие меры как добровольное устранение выявленных последствий административного правонарушения в силу ч. 2 ст. 4.1 КоАП РФ учитывается при назначении административного наказания как смягчающее ответственность обстоятельство.

Доказательств, подтверждающих невозможность своевременного и качественного выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также доказательств невозможности предпринять меры, направленные на недопущение нарушения требований жилищного законодательства в материалы дела Тиканом Н.Г. не представлено и в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, установлено, что со стороны директора Общества Тикана Н.Г. не было осуществлено своевременных действий, направленных на соблюдение действующего законодательства, а также на осуществление основного вида деятельности, предусмотренного Уставом Общества.

В данном случае вина директора Общества Тикана Н.Г. выражается в бездействии. Так, при должной осмотрительности и добросовестном исполнении своих обязанностей, в том числе контроле за деятельностью подчиненных лиц, он мог своевременно организовать мероприятия по выявлению и устранению нарушений.

Директором Общества Тиканом Н.Г. не приняты своевременно меры по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в обслуживаемом доме, что свидетельствует о неисполнении им своих должностных обязанностей, и усматривается состав административного

правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

С учетом положения ст. 1.5 КоАП РФ, а также установленных по делу фактических обстоятельств полагаю, что материалами дела доказана вина директора ООО «ДУ-3» Тикана Н.Г. в совершении вменяемого ему административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Обстоятельств, отягчающих, административную ответственность Тикана Н.Г. при рассмотрении дела в соответствии со статьей 4.3 КоАП РФ, не установлено.

С учетом смягчающего обстоятельства (добровольное устранение выявленных последствий административного правонарушения), полагаю необходимым применить в отношении директора ООО «ДУ-3» Тикана Н.Г. административное наказание в минимальном размере, предусмотренном санкцией статьи 7.22 КоАП РФ для должностных лиц, что составляет 4000 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать директора общества с ограниченной ответственностью «Домоуправление - 3» Тикана Николая Георгиевича, 13 декабря 1960 года рождения, уроженца с.Лозово Страшенского района Молдавской ССР, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Гай, п. Калиновка, ул. Уральская, д. 14, кв. 3, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 4000 (четыре тысяч) рублей.

Разъяснить, что административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления в законную силу.

Уплата административного штрафа производится по следующим реквизитам:

Получатель – УФК по Оренбургской области (Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области)

Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области

Расчетный счет: 40101810200000010010, БИК: 045354001

ИНН 5610040758

КПП 561001001

КБК 85411690040040000140

ОКТМО: 53701000001

Лицевой счет 04532008370

Код УБП 00837

Назначение платежа обязательно указать: штраф, с кого, № постановления, от какого числа.

Копию квитанции об оплате штрафа направить в Государственную жилищную инспекцию по Оренбургской области по адресу: 460000, г.

Оренбург, ул. Цвиллинга, д. 14/1.

Неуплата административного штрафа в установленный срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов (ч. 1 ст. 20.25 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Постановление вступает в законную силу в течение десяти суток со дня вручения либо получения копии постановления, если оно не было обжаловано или опротестовано (ст. 30.3, 31.1 КоАП РФ). Постановление может быть обжаловано в Гайский городской суд Оренбургской области.

Исполняющий обязанности
заместителя начальника инспекции



Н.С.Колесников

Копия постановления направлена: «14» июня 2015 г. исх. № 38/02-8155



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

460000, г. Оренбург
ул. Цвиллинга, д. 14/1

тел. 34 28 34, 34 28 08
факс 34 28 08

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 38/01-29П-2015

о прекращении производства по делу об административном
правонарушении

г. Оренбург

9 июня 2015 года

Исполняющий обязанности заместителя начальника государственной жилищной инспекции по Оренбургской области Колесников Н.С., рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении общества с ограниченной ответственностью «Домоуправление - 3» (далее – ООО «ДУ-3», Общество) ИНН 5604030222, ОГРН 1085658002627 (дата регистрации - 31.01.2008), зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 11А, по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),

УСТАНОВИЛ:

В период с 27 апреля по 6 мая 2015 года Гайской межрайонной прокуратурой Оренбургской области совместно с государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области проведена проверка соблюдения ООО «ДУ-3» правил содержания общего имущества в многоквартирных жилых домах по адресу: Оренбургская область, г. Гай, пр. Победы, д. 5, ул. Ленина, д. 47.

В ходе осмотра выявлены следующие нарушения:

г. Гай, пр. Победы, д. 5:

разрушение штукатурного слоя цоколя, трещины (гл.фасад);

неисправное состояние окон на лестничных клетках (остекление из кусочков, отсутствие звеньев – 1 под.);

неисправность гидроизоляционных слоев кровли 9отслоение от основания, вздутия, расслоение между полотнищами, трещина по карнизным свесам – гл. дв. фасад);

неисправное состояние бетонного основания крыльца входа, площадки перед крыльцом входа в подъезд № 2, 4, 5, 6;

отсутствие тепловой изоляции на трубопроводах горячего водоснабжения в подвальном помещении;

повреждение бетонных полов в местах общего пользования-сколы,

вр. 226 / 28.06.2015г. ¹

истирание (полы на лестничных площадках подъездов, тамбуры);
просадки, щели, трещины в отмоستках (просадка гл.фасад);
повреждение несущих конструкций козырьков входа (оголение арматуры – 1 место гл. фасад);
г. Гай, ул. Ленина, д. 47:
разрушение стенового материала наружных стен – кирпичная кладка (0,5 м кв. на уровне 5 этажа, между 4 и 5 подъездом);
неисправное состояние бетонного основания крыльца входа, площадки перед крыльцом входа в подъезд № 3, 5;
повреждение бетонных полов в местах общего пользования-сколы, истирание (полы на лестничных площадках подъездов);
неисправность гидроизоляционных слоев кровли (отслоение от основания, вздутия, расслоение полотнищ, трещины по карнизным свесом-гл., дв. фасад);
нарушение прочности сцепления бетона с металлом конструкций карнизных плит (2 места – 2 подъезд);
захламленность и загрязненность подвального помещения (бытовой мусор);

просадки, щели, трещины в отмоستках (просадка дв. фасад 1, 2 подъезд).
Указанные неисправности являются нарушением пунктов 4.2.3.4, 4.7.1, 4.7.2, 4.8.14, 4.6.3.3, 4.8.1, 4.8.10, 5.3.11, 2.6.7, 4.4.1, 4.2.4.2, 4.2.1.3, 4.6.1.4, 4.1.15, 3.3.6, 4.1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170), пунктов 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491) и создают неблагоприятные условия для проживания граждан в данном доме.

По результатам проверки 14 мая 2015 года в отношении ООО «ДУ-3» Гайской межрайонной прокуратурой вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ.

Материалы административного дела рассмотрены с участием представителя по доверенности Гомозовой О.С., представившей пояснения по выявленным нарушениям от 03.07.2015 № 220, акты осеннего осмотра от 05.09.2014, 03.09.2014, акты весеннего осмотра от 23.04.2015, 22.04.2015, паспорт готовности дома от 18.09.2014, 18.09.2014, акт проверки готовности к отопительному к периоду от 18 сентября 2014 № 095, акт проверки готовности к отопительному к периоду от 18 сентября 2014 № 097, акты выполненных работ от 02.06.2015, 15.05.2015, 19.05.2015, 21.05.2015, 03.06.2015, 31.03.2015, 30.01.2015, 13.04.2015, 29.05.2015, 06.05.2014. Представитель прокуратуры в рассмотрении дела участия не принимал.

Изучив материалы дела, прихожу к следующему.

Согласно ст. 7.22 КоАП РФ за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и

ремонта жилых домов и (или) жилых помещений предусмотрена административная ответственность.

Субъектом данного правонарушения является лицо, ответственное за содержание жилых домов, жилых помещений.

Статья 161 ЖК РФ указывает, что «...управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме».

В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ «При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...».

Согласно п.п. «а» п. 16 Правил № 491 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 со ст. 162 ЖК РФ.

Управление вышеуказанными домами осуществляет ООО «ДУ-3» на основании договоров управления (в материалы дела представлены договор управления от 28 апреля 2008 года № 05/49, договор управления от 21 апреля 2008 года № 18/3).

В силу части 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме 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.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регулируются Правилами № 491.

Так, пунктом 10 Правил № 491 предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надёжности 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.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и

обслуживанию жилого фонда определены Правилами № 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за № 5176, опубликованы в «Российской газете» от 23.10.2003 № 214 и являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В названном документе 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.

Так, пунктом 4.2.3.4 Правил № 170 повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать. Цоколи из легкобетонных панелей с поврежденным фактурным слоем или имеющим малую толщину, а также кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой и кладкой, как правило, следует облицовывать плитками из натурального камня, бетонными плитами, керамическими плитками, другими влагостойкими и морозостойкими материалами по согласованию в установленном порядке.

В соответствии с пунктами 4.7.1, 4.7.2, 4.8.14, 4.8.1, 4.8.10 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние окон, нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон; периодическую очистку светопрозрачных заполнений, отсутствие и ослабление крепления стекол в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития. Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения. Входные крыльца должны отвечать требованиям: осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м; стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания.

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. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п. Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или

внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли (п. 4.6.3.3 Правил № 170).

В силу пунктов 5.3.11, 2.6.7 Правил №170 предусмотрено, что для снижения теплопотерь следует изолировать стояки систем горячего водоснабжения эффективным теплоизоляционным материалом. В неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод. В неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (п. 4.4.1 Правил № 170).

Пунктами 4.2.4.2, 4.6.1.4 Правил № 170 установлено, что 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. С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой. Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или за железненной плитой с капельником с выносом не менее 3 - 5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели. В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту. Разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыш и выбоины с частичным оголением арматуры необходимо восстанавливать, а трещины - заделывать цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструктивных элементов, то их следует усилить или заменить.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком (п. 4.1.7 Правил № 170).

В соответствии с пунктами 4.1.15, 3.3.6 Правил № 170 не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения.

При проведении проверки выявлены неисправности, указывающие на нарушение управляющей организацией Правил № 170, № 491, что отражено в постановлении о возбуждении дела об административном правонарушении от

14 мая 2015 года, справке № С-28пр/5 от 28 апреля 2015 года и свидетельствует о том, что событие совершенного административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, установлено.

В силу части 1 статьи 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

На основании части 2 статьи 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, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Учитывая отсутствие доказательств о невозможности у Общества предпринять все необходимые меры, направленные на недопущение нарушения требований Правил № 170, а также доказательств, свидетельствующих о том, что ООО «ДУ-3» были приняты все зависящие от него меры, направленные на недопущение совершения административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ, полагаю, что вина в совершении вмененного правонарушения доказана.

Вместе с тем, при рассмотрении дела представитель по доверенности Общества Гомозова О.С. относительно выявленных нарушений пояснила, что ряд обнаруженных неисправностей возник в зимний период эксплуатации жилищного фонда, восстановительные работы по ним запланированы Обществом и будут проделаны в благоприятный (летний) период. Кроме того, предоставила акты выполненных работ от 15.05.2015, 19.05.2015, 21.05.2015, 02.06.2015, 03.06.2015 из которых усматривается устранение Обществом следующих нарушений, выявленных при проведении проверки:

в многоквартирном доме № 5 по пр. Победы г. Гая - пунктов 4.7.1, 4.7.2, 4.8.14, 4.6.3.3, 5.3.11, 2.6.7, 4.1.7 Правил № 170 (акт выполненных работ от 02.06.2015, 15.05.2015, 19.05.2015, 03.06.2015);

в многоквартирном доме № 47 по ул. Ленина г. Гая - пунктов 4.1.15, 3.3.6, 4.1.7 Правил № 170 (акты выполненных работ от 21.05.2015, 03.06.2015).

Принимая во внимание изложенные выше обстоятельства дела, полагаю, что совершенное Обществом правонарушение возможно признать малозначительным, исходя из следующего.

На основании ст. 2.9 КоАП РФ, при малозначительности совершенного административного правонарушения, судья, орган, должностное лицо, уполномоченные решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

Малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащие признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размере вреда и тяжести наступивших последствий, не представляющее существенного нарушения

охраняемых общественных правоотношений.

По смыслу статьи 2.9 КоАП РФ оценка малозначительности деяния должна соотноситься с характером и степенью общественной опасности, причинением вреда либо с угрозой причинения вреда личности, обществу или государству.

Таким образом, необходимо установить не только формальное сходство содеянного с признаками того или иного административного правонарушения, но и решить вопрос о социальной опасности деяния.

Существенная угроза охраняемым общественным отношениям может заключаться в пренебрежительном отношении заявителя к исполнению своих публично-правовых обязанностей, к формальным требованиям публичного права. При этом в каждом конкретном случае следует учитывать разовый либо систематический характер противоправного поведения и (или) иные обстоятельства, сопутствующие (предшествующие) деянию.

В настоящем случае пренебрежительного отношения Общества к исполнению своих публично-правовых обязанностей не установлено, о чем свидетельствует принятие ООО «ДУ-3» мер по выявлению неисправностей (акты осеннего осмотра от 05.09.2014, 03.09.2014, акты весеннего осмотра от 23.04.2015, 22.04.2015, паспорт готовности дома от 18.09.2014, 18.09.2014, акт проверки готовности к отопительному периоду от 18 сентября 2014 № 095, акт проверки готовности к отопительному периоду от 18 сентября 2014 № 097), планирование восстановительных работ, а также устранение выявленных нарушений в кратчайшие сроки после их обнаружения (акты выполненных работ от 15.05.2015, 19.05.2015, 21.05.2015, 02.06.2015, 03.06.2015).

Кроме того, учитывая, что размер административного штрафа в совокупности с правилами его наложения в каждом конкретном случае привлечения юридического лица к административной ответственности должны обеспечивать адекватность применяемого административного принуждения всем обстоятельствам, имеющим существенное значение для индивидуализации ответственности и наказания за совершенное административное правонарушение. Меры административной ответственности и правила их применения, должны не только соответствовать характеру правонарушения, его опасности для защищаемых законом ценностей, но и обеспечивать учет причин и условий его совершения, а также личности правонарушителя и степени его вины, гарантируя тем самым адекватность порождаемых последствий для лица, привлекаемого к административной ответственности, тому вреду, который причинен в результате административного правонарушения, не допуская избыточного государственного принуждения и обеспечивая баланс основных прав юридического лица и общего интереса, состоящего в защите личности, общества и государства от административных правонарушений.

В рассматриваемом случае мера административного взыскания в виде штрафа не соответствует тяжести совершенного Обществом правонарушения и фактически носит карательный, а не превентивный характер.

Оценивая характер и степень общественной опасности допущенного

административного правонарушения, учитывая конкретные обстоятельства его совершения, а также принимая во внимание необходимость соблюдения принципа соразмерности ответственности совершенному деянию, полагаю необходимым применить ст. 2.9 КоАП РФ, и освободить ООО «ДУ-3» от административной ответственности, ограничившись объявлением в его адрес устного замечания.

Руководствуясь ст.ст. 2.9, 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Домоуправление - 3» ИНН 5604030222, ОГРН 1085658002627 (дата регистрации - 31.01.2008), зарегистрированное по адресу: Оренбургская область, г. Гай, ул. Декабристов, д. 11А, освободить от административной ответственности за малозначительностью совершенного административного правонарушения и объявить ему устное замечание, производство по делу по ст. 7.22 КоАП РФ прекратить.

Постановление вступает в законную силу в течение десяти суток со дня вручения либо получения копии постановления, если оно не было обжаловано или опротестовано (ст. 30.3, 31.1 КоАП РФ). Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Оренбургской области.

Исполняющий обязанности
заместителя начальника инспекции



Н.С.Колесников



Копия постановления направлена: «11» июля 2015 г. исх. № 3Р/02-П/14

Копия постановления вручена: «__» ____ 20__ г.