



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 № 38/01-364-2015

по делу об административном правонарушении

г. Оренбург

17 сентября 2015 года

Исполняющий обязанности заместителя начальника государственной жилищной инспекции по Оренбургской области Жуков Д.Г., рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении директора общества с ограниченной ответственностью «Эра» (далее – ООО «Эра», Общество) Глянько Павла Алексеевича, 17 сентября 1964 года рождения, уроженца г. Новотроицка Оренбургской области, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, пос. Саракташ, ул. Урожайная, д. 35, по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),

УСТАНОВИЛ:

4 августа 2015 года государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области (далее – инспекция) на основании обращения гр. Шариповой Р.Г., проживающей по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, п. Саракташ, пер. Заводской, д. 35, кв. 15 (вх. от 14.07.2015 № 38/2797-ГЖИ), проведено внеплановое мероприятие с целью осуществления лицензионного контроля в отношении ООО «Эра».

В ходе проверки выявлены следующие нарушения правил содержания общего имущества в вышеуказанном многоквартирном доме:

увлажнение грунта подвала;

отсутствует схема (проектной документации) внутридомовой системы водоотведения.

Указанные неисправности являются нарушением пунктов 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491), пункта 2 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и пункта 6 правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением

Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 (далее - Перечень № 290 и Правила № 290 соответственно) и создают неблагоприятные условия для проживания граждан в данном доме.

По результатам проверки 21 августа 2015 года инспекцией составлен протокол № ПЛ-2713 об административном правонарушении в отношении директора ООО «Эра» Глянько П.А. по ст. 7.22 КоАП РФ.

Материалы дела рассмотрены с участием директора ООО «Эра» Глянько П.А.

Изучив материалы дела, прихожу к следующим выводам.

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 и (или) 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 пп. «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.

Деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляет ООО «Эра» на основании лицензии, выданной в рамках Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99 «О лицензировании отдельных видов деятельности». Между собственниками многоквартирного дома № 35 по пер. Заводской п. Саракташ Саракташского района Оренбургской области и ООО «Эра» заключен договор управления от 22 ноября 2012 года.

В силу 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.

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.

Согласно п. 27 Правил № 491 ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170).

Так, пунктом 1.5.1 Правил № 170 установлено, что в состав технической документации длительного хранения входит, в том числе и схема внутридомовых сетей канализации.

Пунктом 6 Правил № 290 предусмотрено, что в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке

Следовательно, Общество (его должностные лица) обязано вести, хранить, восстанавливать (в случае утраты), вносить в техническую документацию длительного хранения все изменения, связанные с управлением вышеуказанным домом.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня № 290.

В соответствии с пунктом 2 Перечня № 290 Общество должно осуществлять проверку температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверку состояния помещений подвалов, принятие мер, исключающих подтопление, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.

Таким образом, при проведении проверки (04.08.2015) в вышеуказанном многоквартирном доме были выявлены нарушения Правил № 290, 491, Перечня № 290, что отражено в акте проверки от 4 августа 2015 года № А-2713, протоколе от 21 августа 2015 года № 2713, и свидетельствует о том, что событие совершенного административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, следует считать установленным.

В силу ч. 1 ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена административная ответственность.

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).

Согласно п. 10.2 Устава, единоличным исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью Общества, является директор. Директором ООО «Эра» назначен Глянько П.А. (выписка из ЕГРЮЛ).

Следовательно, директор ООО «Эра» Глянько П.А., являясь должностным лицом по смыслу статьи 2.4 КоАП РФ, так как наделен организационно-распорядительными и административно-хозяйственными функциями, несет риск привлечения к административной ответственности за неисполнение установленных законодательством обязанностей, в том числе, за нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

При рассмотрении дела директор Общества Глянько П.А. пояснил, что причиной затопления подвального помещения дома № 35 по пер. Заводской п. Саракташ Саракташского района Оренбургской области послужило заполнение наружных колодцев канализации, в подтверждение указанных доводов представил акты от 14.04.2014, 26.01.2015, 13.04.2015. При указанных обстоятельствах Глянько П.А. полагает, что его вина, как должностного лица ООО «Эра», в увлажнение грунта подвала отсутствует.

Данный довод директора Общества Глянько П.А. подлежит отклонению в связи со следующим.

Из материалов дела следует, что основанием для проведения проверки послужило обращение гр. Шариповой Р.Г. по вопросу нарушения правил содержания общего имущества (неисправность внутридомовой системы канализации в подвальном помещении).

В материалы дела представлен журнал регистрации устных обращений жильцов, из которого усматривается, что жители дома № 35 по пер. Заводской

п. Саракташ Саракташского района Оренбургской области неоднократно обращалась в ООО «Эра» с заявками о неисправности системы канализации в подвальном помещении (14.10.2013, 20.01.2014, 14.04.2014, 26.01.2015, 10.03.2015, 13.04.2015).

Распоряжением от 30 июля 2015 года № 2713 для достижения целей и задач проведения проверки инспекцией запрашивалась схема, проектная документация системы водоотведения вышеуказанного дома.

Однако, ни при проведении проверки (04.08.2015), ни при рассмотрении дела об административном правонарушении (17.09.2015) техническая документация длительного хранения, а именно схема внутридомовой системы водоотведения директором Общества Глянько П.А. не представлена, как и не представлены сведения об устранении причин увлажнения грунта подвального помещения.

Между тем, Общество (его должностные лица), являясь управляющей организацией, обязаны принимать действенные меры по исключению причин увлажнения грунта подвального помещения, в том числе вызванных действиями (бездействиями) третьих лиц.

Не устранение выявленных при проверке нарушений приводит к деформации конструкций фундамента, способствует разрушению конструкций жилого дома, создает неблагоприятные условия для проживания жителей многоквартирного дома.

Доказательства невозможности предпринять меры, направленные на недопущение нарушения требований действующего законодательства в материалы дела директором ООО «Эра» Глянько П.А. не представлено, и в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, директор Общества, являясь лицом, ответственным за содержание и ремонт дома, не принял все возможные меры, направленные на недопущение нарушений требований действующего законодательства.

В данном случае вина директора Общества Глянько П.А. выражается в бездействии, поскольку длительное время не принимались меры по устранению причин увлажнения грунта подвального помещения вышеуказанного дома.

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, в связи с чем усматривается состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

С учетом установленных по делу фактических обстоятельств, полагаю, что материалами дела доказана вина директора Общества Глянько П.А. в совершении вменяемого ему административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Обстоятельств, смягчающих, отягчающих административную ответственность Глянько П.А. в соответствии со статьями 4.2, 4.3 КоАП РФ, при рассмотрении дела не установлено.

Полагаю необходимым применить в отношении Глянько П.А.

административное наказание в минимальном размере, предусмотренном санкцией статьи 7.22 КоАП РФ для должностных лиц, что составляет 4000 рублей.

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

ПОСТАНОВИЛ:

Признать директора общества с ограниченной ответственностью «Эра» Глянько Павла Алексеевича, 17 сентября 1964 года рождения, уроженца г. Новотроицка Оренбургской области, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, пос. Саракташ, ул. Урожайная, д. 35, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 4 000 (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: отделение Оренбург г. Оренбург

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 исполняющему обязанности начальника государственной жилищной инспекции по Оренбургской области либо в Саракташский районный суд Оренбургской области.

Исполняющий обязанности
заместителя начальника инспекции



Д.Г.Жуков

Копия постановления направлена: « 21 » сентября 2015 г. исх. № 38/02 - 12478