

ул. Сметанная, д. 88
и Саракташ.



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 № 38/01-425-2015

по делу об административном правонарушении

г. Оренбург

27 октября 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:

16 сентября 2015 года государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области (далее – инспекция) на основании обращения гр. Халиловой Р.Ф., проживающей по адресу: Оренбургская область, Саракташский район, п. Саракташ, ул. Мира, д. 25, кв. 12 (вх. от 09.09.2015 № 38/3508-ГЖИ), в том числе поступившего из Правительства Оренбургской области (вх. от 01.09.2015 № 9125-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 (замачивание) пола подвального помещения (выпуск системы канализации под 3 подъездом), скопление воды на полу отсека (выпуск системы канализации под 4 подъездом);

местами неисправность сопряжения кровельного покрытия с выступающими над крышей вентиляционными шахтами (над 1, 2, 3 подъездами).

Указанные неисправности являются нарушением пунктов 4.1.1, 4.6.1.13 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), пункта 2 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) и создают неблагоприятные условия для проживания граждан в данном доме.

По результатам проверки 17 сентября 2015 года инспекцией составлен протокол № ПЛ-3247 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. Между собственниками многоквартирного дома № 25 по ул. Мира п. Саракташ Саракташского района Оренбургской области и ООО «Эра» заключен договор управления от 11 июля 2014 года № 3.

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.

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 дома, а также исходя, Перечня № 290.

Так, согласно пункту 2 Перечня № 290 в целях надлежащего содержания подвального помещения в многоквартирном доме управляющая организация должна осуществлять проверку температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проводить проверку состояния помещений подвалов, принять меры, исключающие подтопление.

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 4.1.1 Правил № 170 установлено, что организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий.

В силу пункта 4.6.1.13 Правил № 170 кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем.

Таким образом, при проведении проверки выявлены неисправности, указывающие на нарушение управляющей организацией Правил № 170, 491,

Перечня № 290, что отражено в акте проверки от 16 сентября 2015 года № А-3247, в протоколе от 17 сентября 2015 года № ПЛ-3247, и свидетельствует о том, что событие совершенного административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, следует считать установленным.

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 приказа от 05.07.1999 № 24 § 2).

При рассмотрении дела директор Общества Глянько П.А. пояснил, что за период 2014-2015 года жители дома № 25 по ул. Мира п. Саракташ Саракташского района Оренбургской области с письменными заявлениями по вопросу неисправности кровли и неисправности внутридомовой системы водоотведения в Общество не обращались. От заявителя устных и письменных заявлений (заявок) и обращений о протекании канализации за вышеуказанный период также в Общество не поступало.

Однако, как следует из материалов дела основанием для проведения проверки послужило обращение гр. Халилова Р.Ф. по вопросу нарушения правил содержания общего имущества (протечка кровли, неисправность внутридомовой системы водоотведения в подвальном помещении, неприятный запах канализации).

В материалы дела Обществом представлен журнал регистрации устных обращений жильцов, из которого усматривается, что за период 2014-2015 года жители дома № 25 по ул. Мира п. Саракташ Саракташского района Оренбургской области неоднократно обращалась в ООО «Эра» с заявками о протечке кровли: кв. № 11, 12, 13, 15, 42 – 21.02.2014, 17.03.2014, 23.10.2014, 10.03.2015, 14.04.2015, 22.04.2015, 07.09.2015. По вопросу неисправности внутридомовой системы водоотведения (подвальное помещение) жители кв. № 35, 46 обращались в Общество 23.09.2014, 11.01.2014, 19.04.2015. Согласно записям в журнале регистрации заявок вышеуказанные неисправности кровельного покрытия и внутридомовой системы водоотведения Обществом исполнены.

Из представленных Обществом актов осеннего (26.09.2014) и весеннего (16.04.2015) осмотров следует, что Обществом зафиксированы неисправности кровельного покрытия вышеуказанного дома, неисправности внутридомовой системы водоотведения не установлено.

Согласно актам от 16.04.2015 и 24.04.2015 главным инженером

Кравцовым А.А. и бригадиром Истоминым С.И. в присутствии собственника кв. № 11 проведено обследование кровельного покрытия. В связи с установлением протечки кровли Обществом произведены следующие работы: прочищена ендова, сделана подкладка под ендову, прокручены замки стыка профлиста.

Однако при проведении проверки инспекцией выявлено увлажнение (замачивание) пола подвального помещения, скопление воды на полу отсека, местами неисправность сопряжения кровельного покрытия с выступающими над крышей вентиляционными шахтами, что отражено в акте проверки от 16 сентября 2015 года № А-3247, в протоколе от 17 сентября 2015 года № ПЛ-3247, и свидетельствует о том, что должностными лицами Общества не надлежащим образом исполнены обязанности по содержанию общее имущество многоквартирного дома, выполнены работы ненадлежащего качества.

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. 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, 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 вина директора Общества Глянько П.А. в совершении вменяемого ему административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, установлена полностью.

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. 29.7, 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 (четырёх 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: « 28 » октября 2015 г. исх. № 38/02-МДНЧ