



**Российская Федерация
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ**

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ**

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 августа 2014 года

г. Петрозаводск
Дело №15-10/236-14

Заместитель руководителя Государственной жилищной инспекции Республики Карелия А.Л.Федоричев, рассмотрев протокол №000368 от 21.07.2014 об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) и другие материалы дела в отношении ООО «Петрозаводская компания Выбор» (далее – Общество) юридический адрес: г.Петрозаводск, ул.Варламова, д. 33, кв. 5; адрес фактического местонахождения управляющей компании: г. Петрозаводск, ул. Лесная, д. 34,

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, рассмотрение настоящего дела находится в компетенции Инспекции.

О времени и месте рассмотрения дела Общество извещено надлежащим образом.

До рассмотрения дела по существу Обществом на определение Инспекции об истребовании сведений представлены документы, которые приобщены к материалам дела, а именно: акты весеннего/осеннего осмотра общего имущества многоквартирного дома № 12 по ул.Л.Чайкиной в г.Петрозаводске за 2012, 2013 г.г., паспорта готовности указанного дома к эксплуатации в зимний период 2012-2013, 2013-2014, решение общего собрания об избрании Общества управляющей организацией, сведения об обращениях жильцов дома по вопросу протечки кровли.

До рассмотрения дела по существу Обществом представлено письменное ходатайство о назначении экспертизы по вопросу определения причин протечек и состояния кровельного покрытия многоквартирного дома № 12 по ул.Л.Чайкиной в г.Петрозаводске. Рассмотрев указанное ходатайство не нахожу оснований для его удовлетворения, поскольку имеющихся материалов дела достаточно для его рассмотрения по существу.

Представитель Общества Добринец Анна Ильинична, явившаяся на рассмотрение дела, не отрицала, что Общество не имеет возможности подтвердить факт разработки проектно-сметной документации для формирования предложения собственникам по вопросу проведения капитального ремонта кровли рассматриваемого жилого дома.

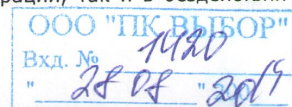
Иных ходатайств и отводов не заявлено. Изучив материалы административного дела, прихожу к следующему выводу.

Поводом к возбуждению дела об административном правонарушении послужили результаты проведенной внеплановой проверки (распоряжение № 827 от 18.06.2014), в ходе которой были установлены факты нарушения содержания кровли многоквартирного дома № 12 по ул.Л.Чайкиной в г. Петрозаводске по состоянию на 30.06.2014, выразившиеся в непринятии действенных мер, направленных на обеспечение комфортных и безопасных условий проживания. Так в акте № 894 от 14.07.2014 зафиксировано, что гражданин Дмитриев Н.И. неоднократно с 2012 года обращался в управляющую организацию по вопросу протечек кровли в квартиру №69, в которой он проживает (заявления от 30.05.2012, 03.06.2013, 27.06.2013, 12.04.2014), в акте весеннего осмотра 2014 года многоквартирного дома №12 по ул. Л. Чайкиной в г. Петрозаводске указано, что кровельное покрытие требует капитального ремонта; согласно акту осмотра от 04.06.2014, составленному управляющей организацией, причиной протечек кровли является нарушение технологии устройства слоев кровли при строительстве дома; согласно акту от 20.06.2014 в квартире №69 указанного дома на потолке в прихожей имеются влажные следы залития с кровельного покрытия площадью примерно 5 кв.м., в коридоре в санузле и в ванной комнате так же имеются следы залития.

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 вменяемого правонарушения может состоять как в действиях, повлекших нарушение общеобязательных требований законодательства Российской Федерации, так и в бездействии -



непринятии 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.

Установлено, что многоквартирный дом № 12 по ул.Л.Чайкиной в г. Петрозаводске находится в управлении Общества на основании договора, заключенного по решению общего собрания собственников от 06.05.2008, таким образом, оно является лицом, ответственным за содержание общего имущества данного многоквартирного дома и субъектом вменяемого административного правонарушения.

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), подпунктом «Б» пункта 2 Правил 491 крыша включена в состав общего имущества. Пунктами 10, 11 Правил 491 определено, что общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, а также сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества. Содержание общего имущества включает в себя осмотр общего имущества, ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации.

Федеральным законом от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" определено, что безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения (ст. 36).

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. Правилами 170 установлено следующее:

- При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит устранить неисправности крыш (п. 2.6.2.).

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние кровли, защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли (п.4.6.1.1.).

- Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев) (п.4.6.1.2.); на рулонных кровлях приклеика 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.; должна быть обеспечена водонепроницаемость кровли (п.4.6.3.3.).

- Организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии кровли) (п. 4.10.2.1).

- В приложении №7 Правил 170 указано, что к перечню работ по текущему ремонту кровли относится устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель.

- Согласно приложению № 2 Правил 170 предельным сроком устранения протечек в отдельных местах кровли являются 1 сутки.

Деятельность Общества по управлению многоквартирным домом не должна приводить к ухудшению состояния общего и частного имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В понятие капитального ремонта входит устранение разрушений общего имущества, замена соответствующих элементов общего имущества. Необходимость в выполнении работ по капитальному ремонту возникает, если фактическое состояние общего имущества достигло установленного уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а по капитальному ремонту кровли – в случае, если требуется ремонт более 50 % кровли (пункт 3 приложения № 8 Правил № 170).

Представитель Общества, присутствовавший при составлении протокола, возражая относительно вменяемого правонарушения, сослалась на то, что нарушения в технологии укладки кровельного пирога были допущены при строительстве дома № 12 по ул.Л.Чайкиной; смена слоев кровельного пирога является работами капитального характера; Общество неоднократно выходило к собственникам с предложением о выполнении капитального ремонта кровли, однако соответствующее решение ими не было принято; управляющей организацией проводятся мероприятия по недопущению влаги в квартиру № 69, но это не дает должного результата.

Оценив фактические обстоятельства дела и имеющиеся в материалах дела документы, считаю, что довод о необходимости проведения капитального ремонта кровли рассматриваемого дома, является несостоятельным ввиду следующего.

Информацию о том, что общее имущество (его отдельные объекты) требует капитального ремонта, собственники должны получать именно от управляющей организации, которая по результатам общих осмотров определяет потребность помещений и отдельных конструкций в капитальном ремонте (пункт 2.1.4. Правил № 170). Вместе с тем, не представлены доказательства того, что фактическое состояние общего имущества многоквартирного дома № 12 по ул.Л.Чайкиной (кровля) достигло установленного уровня

предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, что требуется ремонт более 50% кровли, то есть, что необходимые работы не относятся к текущему ремонту.

Односторонние акты осмотра общего имущества, в том числе кровли, за 2012 год с отметкой о необходимости проведения капитального ремонта кровли не являются безусловными доказательствами необходимости проведения именно капитального ремонта, поскольку оценка состояния общего имущества проведена без участия собственников, что противоречит положениям пункта 11 Правил 491, согласно которому осмотр общего имущества осуществляется собственниками помещений и ответственными лицами (представителями управляющей организации).

Обществом не представлено доказательств изготовления проектно-сметной документации по капитальному ремонту кровли и направления ее собственникам для ознакомления для принятия соответствующего решения (пункты 2.4.1., 2.4.2., пункт 1 приложения № 7 к правилам № 170).

Необходимо учесть, что, несмотря на отметки в актах о неудовлетворительном состоянии кровельного покрытия, паспорт готовности рассматриваемого дома к эксплуатации в зимних условиях 2012-2013 г.г. не содержит отметок о проведении каких-либо работ по ремонту кровли, при этом в акте весеннего осмотра 2013 года, опять же составленного в одностороннем порядке, состояние покрытия кровли оценено как удовлетворительное, имеется указание на необходимость ремонта только над квартирами 36 и 68.

В целях всестороннего и объективного рассмотрения дела в Обществе были Истребованы сведения об обращениях граждан, проживающих в многоквартирном доме № 12 по ул.Л.Чайкиной, по вопросу протечки кровли в 2012, 2013 г.г.. Обществом представлены заявки только гражданина Дмитриева Н.И., проживающего в квартире №69 указанного дома.

Из обращения гражданина Дмитриева Н.И. с приложенными к нему документами, поступившего в Инспекцию и явившегося основанием для проведения проверки, следует, что после проведения управляющей организацией ремонта кровли в 2011 году происходили неоднократные залития в квартире в связи с протечками кровли; им направлялись заявки в Общество по вопросу выяснения причин протечки 31.05.2012, 03.06.2013, 28.06.2013, 12.02.2014), акт осмотра кровельного покрытия над его квартирой был составлен Обществом только 04.06.2014.

В связи с отсутствием доказательств того, что устранить причины протечки кровли над кв. № 69 возможно было только путем проведения капитального ремонта, то довод Общества о необходимости принятия общим собранием собственников решения по указанному вопросу не является обоснованным, поскольку согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 N 6464/10 все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Таким образом, длительное непринятие своевременных и достаточных мер по устранению нарушений покрытия кровли многоквартирного дома № 12 по ул. Л.Чайкиной, влекущих за собой протечки в жилое помещение № 69, свидетельствует о недобросовестном выполнении Обществом принятых на себя обязательств по содержанию вверенного в управление имущества и грубом нарушении обязательных требований, поскольку влияет на безопасность многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан.

Согласно акту от 01.08.2014 над квартирой №69 произведен ремонт кровли, таким образом, у Общества имелась возможность своевременно обеспечить исполнение обязательных требований, но им не были приняты все возможные меры.

Довод о том, что технология укладки кровельного покрытия была нарушена при строительстве дома не является основанием для освобождения от административной ответственности, поскольку с момента заключения договора управления с управляющей организацией в 2008 году, именно она взяла на себя обязательства по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, и является лицом ответственным за нарушение норм и правил, регулирующих порядок исполнения указанных обязательств. Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности.

Доказательств, свидетельствующих о том, что Обществом были приняты все своевременные зависящие от него меры, направленные на содержание вверенного общего имущества (кровли) в надлежащем состоянии, или о невозможности соблюдения 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 материалы дела не представлено. Доказательств принятия действенных мер для обеспечения благоприятных условий проживания (надлежащий текущий ремонт), не представлено.

Таким образом, прихожу к выводу, что вопреки установленным требованиям Общество не обеспечило надлежащее содержание общего имущества (кровли) многоквартирного дома № 12 по ул.Л.Чайкиной в г.Петрозаводске по состоянию на 30.06.2014 с соблюдением требований к надежности и безопасности многоквартирного дома и безопасности жизни и здоровья граждан, в связи с чем считаю установленными событие и состав вмененного Обществу правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ

Руководствуясь ст.ст. 29.9 ч.1, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

ПОСТАНОВИЛ

Признать ООО «Петрозаводская компания Выбор» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных

правонарушениях, назначить наказание в виде административного штрафа в размере 40 000 (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, отягчающими 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 шестидесяти 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 ОКТМО 86701000 Код дохода 82811690040043000140

Постановление вступило в законную силу «__»__2014 г.

Заместитель руководителя

А.Л.Федоричев