

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

630011, г. Новосибирск, Красный проспект, 18, тел. 202-07-57

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ № 596-13**

г. Новосибирск

14 августа 2013 года

И.о. заместителя начальника государственной жилищной инспекции Новосибирской области Полежаев Владимир Васильевич, рассмотрев материалы по делу № 05-09-15/48 от 12.08.2013 года об административном правонарушении, совершённом юридическим лицом – ООО УК «ЖЭУ-4», ИНН 5407006238, адрес организации: 630004, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 4, представители ООО УК «ЖЭУ-4» Евтушенко Тамара Александровна, действующая на основании доверенности № 19 от 24.07.2013 года, Кулешова Марина Владимировна, действующая на основании доверенности № 20 от 14.08.2013 года,

УСТАНОВИЛ:

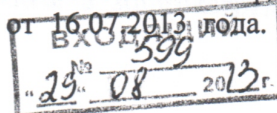
Многоквартирный жилой дом № 4 по ул. Челюскинцев в г. Новосибирске находится на обслуживании ООО УК «ЖЭУ-4» на основании договора управления многоквартирным домом № б/н от 01.07.2007 года.

08.08.2013 года при проведении мероприятий по государственному контролю соблюдения положений жилищного законодательства об использовании и сохранности указанного дома, предоставлению коммунальных услуг (Акт № 05-11-15/118 от 08.08.2013 года) установлены нарушения правовых актов, выразившиеся в ненадлежащем содержании ООО УК «ЖЭУ-4» общего имущества данного многоквартирного жилого дома, а именно:

- в период выполнения работ подрядной организацией по ремонту кровли (с 05.06.2013 года по 16.07.2013 года) не обеспечен контроль за состоянием кровли, проводящий к протечкам в квартире № 36. В журнале регистрации заявок 16.07.2013 года зарегистрирована заявка на протечку с кровли в квартире № 36, в тот же день стоит отметка о выполнении «слили воду с емкости». Документы (акт, справка за подписью заявителя), подтверждающие выполнение заявки, не представлены.

При эксплуатации указанного жилого дома ООО УК «ЖЭУ-4» нарушены требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 года №170: п.п. 2.3.1, 2.6.6, 2.7.5, п.п. 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении были рассмотрены: протокол об административном правонарушении, акт проверки технического состояния жилого дома, заслушаны лица, участвующие в рассмотрении дела: представитель ООО УК «ЖЭУ-4» Евтушенко Т.А., которая пояснила, что кровля по данному МКД требовала ремонта, были протечки. Предлагали собственникам в 2012 году, чтобы они приняли решение по ремонту кровли. Решение принято не было. В апреле 2013 года вновь предложили собственникам принять решение по ремонту кровли. 29 апреля 2013 года решение было принято. 05.06.2013 года был заключен договор подряда № 11-13 на ремонт кровли с подрядной организацией. В настоящее время ремонт кровли производится. Срок окончания работ по ремонту кровли 30.08.2013 года. По квартире № 36 вышеуказанного МКД был составлен акт от 05.04.2013 года, собственник квартиры написал в акте, что с актом не согласен. Представитель ООО УК «ЖЭУ-4» Кулешова М.В. пояснила, что вмененные пункты Постановления Госстроя № 170, которые были прописаны в протоколе, не соответствует действительности. Заявка, которая поступила 16.07.2013 года, была выполнена в течение 10 минут путем слива воды из установленных в чердачном помещении емкостей. О чем был составлен соответствующий акт от 16.07.2013 года. В журнале заявок



имеется отметка о выполнении этой заявки. Мероприятия по устранению нарушения были прописаны в журнале заявок. Со своей стороны, управляющая компания выполнила и выполняет на сегодняшний день все возложенные на неё функции договором управления. Представлены документы, подтверждающие устранение нарушения. Представители ООО УК «ЖЭУ-4» просят не привлекать управляющую организацию к административной ответственности в связи с отсутствием состава административного правонарушения, поскольку отсутствует объективная сторона административного правонарушения.

Как усматривается из материалов дела, управляющей компанией в 2012 году собственникам было предложено принять решение на общем собрании по ремонту кровли. Собственники не приняли решение по данному вопросу. Заявка о протечке кровли поступила в ООО УК «ЖЭУ-4» 05.04.2013 года от собственника квартиры № 36 дома № 4 по ул. Челюскинцев г. Новосибирска. Управляющей компанией был составлен акт осмотра квартиры от 05.04.2013 года. Согласно указанного акта, причиной протечки явилось неисправность кровли, которая не была устранена в срок, установленный п. 2.2.6 Приложение № 2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 года №170. По данному факту управляющей организацией вновь было предложено собственникам принять решение на общем собрании по вопросу ремонта кровли. 29.04.2013 года такое решение собственниками было принято. 05.06.2013 года управляющей компанией был заключен договор подряда № 11-13 на ремонт кровли. Срок окончания работ по ремонту кровли, согласно договора подряда, 30.08.2013 года. 16.07.2013 года от собственника квартиры № 36 дома № 4 по ул. Челюскинцев г. Новосибирска поступила повторная заявка о протечке кровли. При исполнении заявки, неисправности кровли, явившиеся причиной протечки в квартире, не были устранены. Акт об установлении факта нарушения качества в оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренный п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 (ред. от 14.05.2013), не составлялся. Согласно акта от 16.07.2013 года, инженером ООО ЭУ «Привокзальный», кровельщиком ООО ЭУ «Привокзальный», в присутствии председателя совета МКД № 4 по ул. Челюскинцев г. Новосибирска, проведено обследование чердачного помещения данного жилого дома и произведен слив воды из установленных в чердачном помещении емкостей. После чего собственнику квартиры № 36 было предложено обследовать квартиру, на что собственник ответил отказом, и дверь не открыл.

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 161 и ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Согласно ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в

соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

По условиям договора управления многоквартирным домом ООО УК «ЖЭУ-4» является управляющей организацией по управлению многоквартирным домом и обязано обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в указанном многоквартирном доме и безопасность граждан.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда РФ, выраженной в постановлении от 29.09.2010 года № 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре управления жилым домом 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 решение общего собрания собственников помещений в доме. Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должностного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Соответственно, для устранения неисправностей, явившихся причиной протечки кровли установленных управляющей компанией актом от 05.04.2013 года, в срок, установленный п 2.2.6 Приложение № 2. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 года №170, не требовалось решение собственников, и управляющая компания должна была принять решение, независимо от того имеется ли решение собственников о ремонте кровли или нет.

Соответственно, вина управляющей компании в совершении данного административного правонарушения имеется.

Нарушения ООО УК «ЖЭУ-4», являющимся ответственным за содержание жилых домов (невыполнение профилактических и ремонтных мероприятий с целью восстановления технического состояния жилого дома), выявленные в ходе проверки, ущемляют права и законные интересы граждан, проживающих в указанном выше жилом доме, приводят к преждевременному разрушению жилищного фонда.

ООО УК «ЖЭУ-4» не обеспечило соблюдение вышеуказанных Правил и норм и не предприняло все возможности для обеспечения соблюдения требований к содержанию общего имущества многоквартирного дома, что свидетельствует о наличии вины в его действиях. Должностное лицо административного органа исследовало обстоятельства данного административного правонарушения для установления вины общества в его совершении. Доказательств своевременного принятия мер по надлежащему исполнению обязанностей возложенных на управляющую организацию жилищным законодательством, а также отсутствия возможности соблюдения обществом Правил в материалы дела не представлено.

Правовая возможность исполнения существующей обязанности определяется отсутствием объективных препятствий для выполнения указанных обязанностей, то есть обстоятельств, зависящих от воли обязанного лица. Постановлением Конституционного Суда РФ от 27.04.2006 года № 7-П подобные обстоятельства квалифицируются как чрезвычайные, объективные непреодолимые обстоятельства и другие непредвиденные, непреодолимые препятствия, находящиеся вне контроля обязанных лиц. Указанных обстоятельств, находящихся вне контроля управляющей организации материалами административного дела не установлено. Следовательно, вина общества в совершении вменяемого правонарушения материалами дела доказана.

Согласно пункту 18.1 Постановления № 10, квалификация правонарушения как малозначительность может иметь место только в исключительных случаях и производится с учетом положений пункта 18 Постановления № 10 применительно к обстоятельствам конкретного совершенного лицом деяния.

Малозначительным административным правонарушением является действия или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушения, размера вреда и тяжести наступивших последствий, не влекущим существенного нарушения охраняемых общественных отношений.

В силу пункта 18.1 Постановления Пленума № 10 при квалификации административного правонарушения в качестве малозначительного надлежит учитывать, что статья 2.9 КоАП РФ не содержит оговорки о ее неприменении к каким-либо составам, предусмотренным КоАП РФ.

Возможность или невозможность квалификации деяния в качестве малозначительного не может быть установлена абстрактно, исходя из сформулированной в КоАП РФ конструкции состава административного правонарушения, за совершение которого установлена ответственность. Так, не может быть отказано в квалификации административного правонарушения в качестве малозначительного только на том основании, что в соответствующей статье особенной части КоАП РФ ответственность определена за неисполнение какой-либо обязанности и не ставится в зависимость от наступления каких-либо последствий.

Оценив характер и степень общественной опасности совершенного ООО УК «ЖЭУ-4» правонарушения, приняв во внимание то обстоятельство, что Обществом не предпринимались меры к соблюдению законодательства, что свидетельствуют о пренебрежительным отношением лица к возложенным на него обязанностям отношениям, в рассматриваемом случае должностное лицо административного органа обосновано не усмотрело признаков исключительности для освобождения ООО УК «ЖЭУ-4» от административной ответственности.

Таким образом, юридическим лицом – ООО УК «ЖЭУ-4» совершено административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях - нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений.

При назначении административного наказания учитывается характер совершенного административного правонарушения, имущественное положение юридического лица, смягчающих и отягчающих обстоятельств нет.

Руководствуясь ст.ст. 2.1, 2.10, 3.5, 4.1, 7.22, 22.1, 22.2, 23.55, 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

За совершение административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ – нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений – привлечь юридическое лицо ООО УК «ЖЭУ-4», ИНН 5407006238 к административной ответственности и наложить на него административное наказание в виде штрафа в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.

В соответствии с ч. 4 ст. 4.1 КоАП РФ назначение административного наказания не освобождает лицо от исполнения обязанности, за неисполнение которой административное наказание было назначено.

Административный штраф в сумме 40 000 (сорок тысяч) рублей подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее 60 дней со вступления настоящего постановления в законную силу, либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки вносится или перечисляется на р/с 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской обл., г. Новосибирск, БИК 045004001, ИНН 5406308363, КПП 540601001, получатель – Управление федерального казначейства по Новосибирской области (государственная жилищная инспекция НСО), КБК 12411690040040000140, л/с 04511075600, ОКАТО 50401000000.

Копию документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, лицо, привлеченное к административной ответственности, направляет должностному лицу, вынесшему постановление.

При отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, по истечении шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки должностное лицо, вынесшее постановление, направляет соответствующие материалы судебному приставу-исполнителю для взыскания суммы административного штрафа. Кроме того, должностное лицо, вынесшее постановление, принимает решение о привлечении лица, не уплатившего административный штраф, к административной ответственности в соответствии с частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ.

На основании ч. 7 статьи 21 Закона «Об исполнительном производстве» исполнительные документы могут быть предъявлены к исполнению в следующие сроки:

- судебные акты, акты других органов и должностных лиц по делам об административных правонарушениях могут быть предъявлены к исполнению в течение двух лет со дня их вступления в законную силу.

Постановление о наложении штрафа может быть обжаловано в Арбитражный суд Новосибирской области в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления (ст.30.1 – 30.3 КоАП РФ).

И.о. заместителя начальника государственной жилищной инспекции Новосибирской области



В.В. Полежаев

С постановлением ознакомлен

(подпись)

(Ф.И.О.)

Копия постановления по делу об административном правонарушении вручена лицу _____ (Ф.И.О.)

представителя юридического лица, должностного лица, с указанием должности, гражданина)

« ____ » _____ 2013г.

(роспись в получении)

Отправлено по почте « ____ » _____ 2013г.

(Ф.И.О. должностного лица, отправившего копию постановления, подпись)

Об оплате штрафа или направлении жалобы просим сообщить по факсу 227-00-11

Дата выдачи постановления « ____ » _____ 2013г.

Постановление вступило в силу « ____ » _____ 2013г. юрист Ракова К.В.

Административный штраф в срок до « ____ » _____ 2013г. года уплачен (не уплачен)