



Российская Федерация
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

Handwritten signature and date: 25.10.14

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ**

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

Handwritten notes: ВХОДЯЩИЙ № 112, ОТ 25.10.2014

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29 октября 2014 года

г. Петрозаводск
Дело №15-10/327-14

Заместителя руководителя Государственной жилищной инспекции Республики Карелия А.Л. Федоричев, рассмотрев протокол № 0575 от 24.09.2014 года об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) и другие материалы дела в отношении ООО «Гарантия-Плюс» (далее – Общество), юридический адрес: г.Петрозаводск, ул. Советская, д.31,

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 лицо, привлекаемое к административной ответственности, извещено надлежащим образом, в рассмотрении дела принял участие представитель Общества Береснев Денис Сергеевич, действующий на основании доверенности от 09.01.2014, который заявил ходатайство об отложении рассмотрения дела в связи с необходимостью предоставления дополнительных доказательств по существу вменяемого правонарушения.

Рассмотрев указанное ходатайство не нахожу оснований для его удовлетворения в связи со следующим.

Учитывая, что в соответствии со ст. 4.5 КоАП РФ постановление по делу об административном правонарушении может быть вынесено не позднее двух месяцев со дня совершения административного правонарушения, постановление по настоящему делу должно быть вынесено не позднее 29.10.2014, перенос времени рассмотрения дела об административном правонарушении приведет к истечению срока давности.

Кроме того, отсутствуют доказательства объективной невозможности предоставления Обществом документов по определению Инспекции об истребовании сведений, которое было получено последним 17.10.2014.

Иных ходатайств, отводов не заявлено. Возражения по существу вменяемого правонарушения не представлены.

Изучив материалы административного дела, прихожу к следующему выводу.

Поводом к возбуждению дела об административном правонарушении послужили результаты проведенной внеплановой проверки (распоряжение № 1042 от 11.08.2014), в ходе которой были установлены факты нарушения содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № 4 по ул. Сулажгорский кирпичный завод в г. Петрозаводске. По результатам проверки составлен акт № 1042 от 29.08.2014, в котором зафиксировано, что в кв.12 указанного дома на потолке в углу комнаты имеются влажные пятна серого цвета на площади около 0,2м x 0,1 м; на стене в углу комнаты имеются влажные пятна серого цвета на площади 1,5 кв.м.; на обоях влажные пятна серо-желтого цвета на площади около 3 кв.м.; при визуальном осмотре дома выявлено, что над квартирой №12 и в районе квартиры №12 нарушена герметизация межпанельного шва, наблюдается выбивание уплотнителя (утеплителя) из шва. Представленная к акту фототаблица наглядно подтверждает изложенные в нем факты. Проверка проведена в присутствии гражданки Андриановой О.А., проживающей в квартире 12 обследуемого жилого дома. Возражений на акт Обществом не представлено.

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.

В материалах дела представлен договор управления многоквартирным домом, заключенный собственниками его помещений с Обществом в 2007 года. Таким образом, в силу закона и договора Общество является лицом, ответственным за содержание 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). Пунктом 2 Правил 491 предусмотрено, что в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции). 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, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил 491 ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

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 и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170 (далее – Правила 170), являющимися обязательными для исполнения всеми участниками жилищных отношений. Правилами 170 установлено следующее:

- пунктом 4.2.1.6 – чтобы предотвратить разрушения облицовки, штукатурки и окрасочных слоев фасада следует не допустить увлажнение стен атмосферной, технологической, бытовой влагой;
- пунктом 4.2.1.7 – стыки панелей должны отвечать трем требованиям: водозащиты, воздухозащиты и теплозащиты; стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов в кратчайшие сроки (в малых объемах в период подготовки домов к зиме);
- пунктом 4.2.3.1 – местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- пунктом 4.10.2.1 из раздела 4.10.2 «Защита конструкций от увлажнения и контроль герметизации межпанельных стыков в полносборных зданиях» организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (содержание в исправном состоянии перекрытий, герметизации стыков и швов полносборных зданий и др.);

Вопреки установленным требованиям Общество не обеспечило надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома № 4 по ул. Сулажгорский кирпичный завод в г. Петрозаводске по состоянию на 29.08.2014 года, в связи с чем, считаю установленными событие и состав вмененного Обществу правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ. Факт нарушения обязательных требований законодательства подтверждается протоколом об административном правонарушении, актом проверки, фототаблицей, заявлением гражданки Андриановой О.А., проживающей в квартире № 12 многоквартирного дома № 4 по ул. Сулажгорский кирпичный завод.

По результатам инспекционной проверки Обществу было выдано предписание № 1021 от 29.08.2014 с требованием об устранении выявленных нарушений.

Из представленного Обществом письма № 2471 от 08.09.2014 на указанное предписание следует, что 03.09.2014 были произведены работы по ремонту межпанельных швов со вскрытием, установке уплотнителя, устройству штукатурного слоя, промазке мастикой по стояку с 5 по 1 этаж (кв. №№12 и 16). Таким образом, у Общества имелась возможность для своевременного исполнения обязательных требований, но им не были приняты все возможные меры, направленные на исполнение принятых обязательств.

Из обращения гражданки Андриановой О.А., проживающей в квартире № 12 рассматриваемого многоквартирного дома, следует, что она в летний период обращалась по поводу наличия протечек в жилом помещении, на что управляющей компанией было установлено, что протекание возможно ликвидировать путем заделки шва, вместе с тем соответствующие работы не были выполнены.

Представленный Обществом акты весеннего осмотра 2014 года с отметкой о технически исправном состоянии стыков панелей оцениваю критически, поскольку он составлены в отсутствие собственников помещений обследуемого жилого дома, вопреки требованиям, установленным подпунктом «а» пункта 11 Правил 491.

Обязанности управляющей организации по содержанию общего имущества многоквартирного дома в удовлетворительном состоянии в период эксплуатации дома должны выполняться ею систематически по мере обнаружения повреждения межпанельного шва, вне зависимости от сроков текущего ремонта и заявок жильцов.

В акте от 18.06.2014, представленном Обществом в ходе проведения проверки имеется отметка о том, что были проведены работы по ремонту швов мастикой в районе квартир 3-7, также имеется отметка о том, что у собственников квартиры 12 отсутствуют претензии. Вместе с тем, указанный акт не содержит подписи проживающих в кв. №12 и не опровергает факт, установленный актом проверки от 29.08.2014, а именно факт повреждения межпанельного шва в районе квартиры № 12.

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

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. Толкование указанных выше правовых норм является общеобязательным.

Учитывая изложенное, прихожу в выводу, что Обществом не были приняты все зависящие от него меры, направленные на содержание вверенного общего имущества в надлежащем состоянии, доказательств невозможности соблюдения и обстоятельства, отягчающие административной ответственности 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, на момент проведения внеплановой проверки, в материалах дела не имеется.

Согласно части 3 статьи 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Пунктом 2 части 1 статьи 4.3 КоАП РФ установлено, что 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, отягчающим административную ответственность.

В ходе рассмотрения дела установлено, что Общество подвергалось административным наказаниям за совершение однородных административных правонарушений, по которым не истек срок, предусмотренный статьей 4.6 КоАП РФ – постановление по делу № 15-10/170-13 от 17.07.2013, № 245-10/2013 от 11.11.2013 года. Данный факт является обстоятельством, отягчающим административную ответственность.

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

ПОСТАНОВИЛ

Признать ООО «Гарантия-Плюс» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначить наказание в виде административного штрафа в размере 45 000 (сорок пять 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, отягчающим 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 Отделение НБ Республика Карелия БИК 048602001

Получатель: Управление Федерального казначейства по Республике Карелия (Государственная жилищная инспекция Республики Карелия л/счет 04062012090)

ИНН 1001225288 КПП 100101001 ОКТМО 86701000 Код дохода 82811690040043000140

Постановление вступило в законную силу «__» ____ 2014 г.

Заместитель руководителя



А.Л.Федоричев