



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@oneqo.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29 июля 2013 года

г. Петрозаводск
Дело №15-10/184-13

И.о. первого заместителя руководителя Государственной жилищной инспекции Республики Карелия С.Г. Фантина, рассмотрев протокол № 000253 от 17 июля 2013 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 Общество извещено надлежащим образом. В рассмотрении дела законный представитель и (или) защитник Общество участия не приняли. К материалам дела приобщены документы, представленные Обществом 26.07.2013: копии актов осмотров, паспорта готовности дома к эксплуатации в зимний период 2012-2013, акт выполненных работ от 22.07.2013. Ходатайств и отводов не заявлено. Отзыв на вменяемое правонарушение не представлен.

Изучив материалы административного дела, прихожу к следующему выводу.

Поводом к возбуждению дела об административном правонарушении послужили результаты проведенной внеплановой проверки (распоряжение № 1321 от 26.06.2013), в ходе которой были установлены факты нарушения содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № 3 по ул.Труда в г. Петрозаводске. По результатам проверки составлен акт № 1321 от 05.07.2013, в котором зафиксировано, что в подвальном помещении указанного дома имеется скопление бытового мусора; при осмотре кровли установлено повреждение оголовков вентиляционных каналов (разрушение кирпичной кладки, трещины и выбоины) над подъездом № 4, отсутствие защитной решетки на водоприемной воронке, наличие бытового мусора и мха, наблюдается местное отслоение кровельного покрытия, разрывы и растрескивание слоев, стыки между плитами парапетов не заделаны; при осмотре придомовой территории выявлено неудовлетворительное состояние отмостки (просадка по периметру дома, щели и трещины), отсутствуют двери в подвальное помещение у примысков подъездов № 1 и № 4, отсутствуют решетки на продухах подвала, частично повреждена облицовка цоколя у подъездов № 1 и № 3 (имеются выбоины), частично отсутствует напольное покрытие крылец подъездов № 2 и № 4. Представленная к акту фототаблица наглядно подтверждает выявленные нарушения. Проверка проведена в присутствии представителя Общества Шармакова Я.С., возражений на акт 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 30.04.2009 собственниками его помещений с Обществом. 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). 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 и являются обязательными для исполнения всеми участниками жилищных отношений. Правилами 170 установлено следующее.

- 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 кровельных несущих конструкциях: 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.).

- Рулонная кровля: приклейка 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. Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должны обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли (п. 4.6.3.3).

- Парапеты и карнизы должны иметь надежное крепление к элементам здания и покрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока (при внутреннем водостоке) и от стены при наружном не менее 3%. Вынос карниза или открытия при этом должен быть не менее 8 см, металлические открытия должны соединяться двойным лежащим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадания влаги под покрытие (п. 4.2.1.15).

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние оголовков вентиляционных каналов (п.п. 5.5.6, 4.6.2.3.).

- При обслуживании крыш следует обеспечить оборудование водоприемных воронок защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренающим отверстием (п. 4.6.1.26).

- Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью (п. 4.6.1.23).

- 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 санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.) (п. 4.10.2.1).

- Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком (п.4.1.7.).

- 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, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (п. 4.2.3.1).

- С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения, поврежденные места на фасаде восстановить (п. 4.2.3.2).

- Повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать (п. 4.2.3.4).

- Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию (п. 4.1.3.), продухи техподполья или подвала желателно оборудовать жалюзийными решетками (п. 4.1.4).

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья (п.3.4.1.).

- Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ЭДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери (п. 3.4.5).

- Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется) (п. 4.4.15).

Представленные Обществом акты весеннего/осеннего осмотра общего имущества многоквартирного дома за 2012 год с отметкой о технически исправном состоянии покрытия кровли оцениваю критически, поскольку они составлены в отсутствие собственников помещений обследуемого жилого дома, вопреки требованиям, установленным подпункта «а» пункта 11 Правил 491.

В пояснениях Общество ссылается на то обстоятельство, что при весеннем осмотре 24.04.2013 была установлена потребность капитального ремонта кровли, в адрес МКУ «Служба заказчика» направлена проектно-сметная документация. Вместе с тем, отсутствуют доказательства соблюдения

сроков определения объема подлежащих выполнению работ, предусмотренные п. 2.1.5. Правил № 170, также отсутствуют доказательства направления документации.

Представленный акт от 22.07.2013 о выполнении Обществом работ по закрытию подвала и очистке его мусора, установке защитных решеток на продухи и водоприемную воронку на крыше свидетельствует, что у Общества имелась возможность для своевременного исполнения обязательных требований, но им не были приняты все возможные меры, направленные на исполнение принятых обязательств.

Деятельность Общества по управлению многоквартирным домом не должна приводить к ухудшению состояния общего и частного имущества собственников помещений многоквартирного дома, вместе с тем, вопреки установленным требованиям, Обществом не были приняты все возможные и достаточные меры, направленные на содержание общего имущества многоквартирного дома № 3 по ул. Труда в г. Петрозаводске по состоянию на 05.07.2013 года, 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 «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 40000(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 совершенное 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 ОКАТО 8640100000 Код дохода 82811690040043000140

Постановление вступило в законную силу «__»__2013 г.

И.о. первого заместителя руководителя

С.Г. Фантина

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 и являются обязательными для исполнения всеми участниками жилищных отношений. Правилами 170 установлено следующее.

- 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 кровельных несущих конструкциях: 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.).

- Рулонная кровля: приклейка 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. Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли (п. 4.6.3.3).

- Парапеты и карнизы должны иметь надежное крепление к элементам здания и покрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока (при внутреннем водостоке) и от стены при наружном не менее 3%. Вынос карниза или открытия при этом должен быть не менее 8 см, металлические открытия должны соединяться двойным лежащим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадания влаги под покрытие (п. 4.2.1.15).

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние оголовков вентиляционных каналов (п.п. 5.5.6, 4.6.2.3.).

- При обслуживании крыш следует обеспечить оборудование водоприемных воронок защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующим отверстием (п. 4.6.1.26).

- Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью (п. 4.6.1.23).

- 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 санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.) (п. 4.10.2.1).

- Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком (п.4.1.7.).

- 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, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (п. 4.2.3.1).

- С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения, поврежденные места на фасаде восстановить (п. 4.2.3.2).

- Повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать (п. 4.2.3.4).

- Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию (п. 4.1.3.), продухи техподполья или подвала желательно оборудовать жалюзийными решетками (п. 4.1.4).

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья (п.3.4.1.).

- Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери (п. 3.4.5).

- Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется) (п. 4.4.15).

Представленные Обществом акты весеннего/осеннего осмотра общего имущества многоквартирного дома за 2012 год с отметкой о технически исправном состоянии покрытия кровли оцениваю критически, поскольку они составлены в отсутствие собственников помещений обследуемого жилого дома, вопреки требованиям, установленным подпункта «а» пункта 11 Правил 491.

В пояснениях Общество ссылается на то обстоятельство, что при весеннем осмотре 24.04.2013 была установлена потребность капитального ремонта кровли, в адрес МКУ «Служба заказчика» направлена проектно-сметная документация. Вместе с тем, отсутствуют доказательства соблюдения