



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

460021, г. Оренбург
пр. Гагарина, 17

тел. 98-77-98, 98-77-89
факс 98-78-06

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 38/01-236-2011

по делу об административном правонарушении

г. Оренбург

24 августа 2011 года

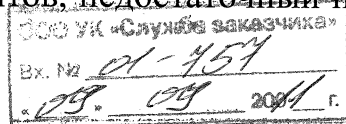
Заместитель начальника государственной жилищной инспекции по Оренбургской области Д.Г.Жуков, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении главного инженера общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Служба заказчика» (далее – ООО УК «Служба заказчика», Общество) Кондауровой Ольги Николаевны, 24 мая 1957 года рождения, зарегистрированной по адресу: г. Бузулук, ул. 16 линия, д. 9, по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),

УСТАНОВИЛ:

03 августа 2011 года государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области (далее – инспекция) на основании обращения гр. Б.Ф.Репина, проживающего по адресу: г. Бузулук, ул. Котовского, д. 39, кв. 13, направленного в инспекцию Бузулукской межрайонной прокуратурой, проведены внеплановые мероприятия (акт проверки № 04-02-749/А-1 от 03 августа 2011 года), по контролю за соблюдением ООО УК «Служба заказчика» правил содержания общего имущества в указанном многоквартирном доме.

В ходе осмотра выявлены следующие нарушения:

- не соблюдена периодичность ремонта подъездов – факт;
- разрушение штукатурки кладки цоколя (по всему периметру здания) – факт;
- неисправное состояние дверей (1, 2 подъезды) – факт;
- неисправность остекления (отсутствует второй контур, 1 подъезд) – факт;
- расслоение рядов кладки (по карнизу под отливом) – факт;
- захламленность чердачного помещения строительным мусором (по всей площади чердака) – факт;
- не плотное покрытие конька кровли – факт;
- неисправное состояние покрытия около труб – факт;
- повреждение и смещение отдельных элементов, недостаточный напуск



друг на друга, ослабление крепления элементов кровли к обрешетке (по всей площади кровельного покрытия) – факт;

частично отсутствует изоляция труб системы горячего водоснабжения – факт;

неисправность слуховых окон (2 подъезд) – факт.

Указанные неисправности являются нарушением п.п. 3.2.9, 4.2.3.4, 4.7.1, 4.2.4.3, 3.3.4, 4.6.3.6, 4.6.1.2, 5.3.1, 4.6.1.25 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170), пунктов 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491).

По результатам проверки 03 августа 2011 года инспекцией в отношении главного инженера ООО УК «Служба заказчика» Кондауровой О.Н. составлен протокол № 04-02-749/А-1/ПЛ-1 об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ.

Административное дело рассматривается в отсутствие Кондауровой О.Н. Документы, запрашиваемые определением от 12 августа предоставлены почтой (вх. № 2132 от 22 августа 2011 года).

Изучив материалы дела, прихожу к следующим выводам.

Согласно ст. 7.22 КоАП РФ 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, 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».

Согласно п.п. «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.

Управление вышеуказанным домом осуществляет ООО УК «Служба заказчика» (протокол заочного голосования собственников помещений от 02 апреля 2008 года). В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей

управления многоквартирным домом деятельность.

Следовательно, исполняя обязательства перед гражданами, проживающими в многоквартирном доме, Общество обязано осуществлять постоянный мониторинг состояния конструкций и оборудования многоквартирного дома, а также своевременные действия, направленные на их надлежащее обслуживание и содержание.

На основании раздела 2 Правил № 170 техническое обслуживание здания включает в себя комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств. Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

В нарушение п. 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.6.1.25, 3.3.4, 3.6.3.6 Правил № 170 ООО УК «Служба заказчика» не обеспечило исправное состояние конструкций кровли, чистоту чердачных помещений и т.д. Повреждение и смещение отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга, ослабление крепления элементов кровель к обрешетке следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях. Необходимо обеспечить вентиляцию крыши за счет слуховых окон, оборудованных жалюзийными решетками. Кроме того, чердачные помещения не должны быть захламлены строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием. Управляющая организация должна обеспечить плотное покрытие конька кровли и исправное состояние покрытия около труб и расжелобков.

Согласно п. 4.2.3.1, 4.2.3.4 Правил № 170 местные разрушения облицовки, штукатурки и др. должны устраняться по мере выявления, не допуская дальнейшего развития. Повреждение поверхности цоколя следует отштукатурить цементно-песчаным раствором.

Кроме того, в нарушение п. 4.7.1 правил № 170 ООО УК «Служба заказчика» не обеспечило исправное состояние окон (отсутствие второго контура остекления) и дверей в подъездах многоквартирного дома.

В материалах дела имеются акты осеннего (14 октября 2010 год), весеннего (27 апреля 2011 год) общих осмотров здания, согласно которым выявлено разрушение штукатурного слоя цоколя. Однако, на момент проверки (03 августа 2011 года) выявленные Обществом нарушения не устранены, что приводит к дальнейшему разрушению наружных стен здания и создаются неблагоприятные условия для проживания граждан в данном доме.

Как следует из объяснений Кондауровой О.Н. (протокол № 04-02-

749/А-1/ПЛ-1 от 03 августа), в связи с недостаточностью средств на доме по статье содержание и текущий ремонт, работы не были выполнены, т.к. некоторые виды работ требуют капитальных затрат и вложений. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в установленном действующим законодательством порядке не принимался, в связи с чем, применяется размер платы, установленный органом местного самоуправления.

Данные действия являются нарушением положений ч. 7 ст. 156 ЖК РФ и п. 31, Правил № 491. Согласно положениям действующего законодательства, инициатива об утверждении размеров платы должна исходить от управляющей организации, которая по каждому дому обязана подготовить свои предложения собственникам помещений о перечне, объеме и стоимости работ и услуг, рассчитанные на 1 год.

Соответственно, собственники в многоквартирном доме смогут провести собрание по утверждению размера платы только при наличии информации от управляющей организации по перечню, объему работ, размеру платы на следующий период договорных отношений.

Управляющая организация – ООО «УК «Служба заказчика», состоящая в договорных отношениях с собственниками помещений, не подготовила свои предложения ни по перечню, ни по объемам, ни по расчету размера платы, а также не обратилась с предложениями к собственникам помещений с инициативой проведения собрания, а приняла самостоятельно решение о применении в расчетах с гражданами размера платы, утвержденного органом местного самоуправления (решение городского совета депутатов муниципального образования город Бузулук от 27 декабря 2010 года № 60).

За самостоятельно принятое решение (без утверждения его общим собранием собственников) ответственность перед собственниками помещений за своевременное выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме в необходимом объеме, несет управляющая организация.

Неисполнение управляющей организацией – ООО «УК «Служба заказчика» своих обязанностей по предоставлению собственникам помещений предложений по перечню, объемам работ, их стоимости и расчету размера платы на 2011 год квалифицируется как бездействие управляющей организации по соблюдению норм жилищного законодательства.

В соответствии со ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое Кодексом РФ установлена административная ответственность.

Главный инженер ООО УК «Служба заказчика» осуществляет руководство работой планово-технического отдела по контролю за эксплуатацией жилых и нежилых помещений многоквартирных домов. Возглавляет комиссию при обследовании домов и контролирует своевременное и качественное составление и оформление планов на текущий, капитальный ремонты жилищного фонда (должностная инструкция

главного инженера Общества) Приказом № 22 от 01 июля 2008 года на должность главного инженера Общества назначена Кондаурова О.Н. То есть, со стороны главного инженера Общества не было осуществлено своевременных действий, направленных на соблюдение действующего законодательства, а также на осуществление основного вида деятельности, предусмотренного Уставом Общества (п. 3.4 Устава).

Указанное выше свидетельствует о ненадлежащем исполнении главным инженером своих обязанностей по организации работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Доказательств, подтверждающих отсутствие у главного инженера Общества Кондауровой О.Н. реальной возможности предпринять все возможные меры, направленные на недопущение нарушения требований действующего законодательства, в материалах дела не имеется.

Таким образом, Кондауровой О.Н. не приняты своевременно меры по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в обслуживаемом доме, что свидетельствует о ее бездействии, усматривается состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, что подтверждается следующими доказательствами: протоколом № 04-02-749/А-1/ПЛ-1 от 03 августа 2011 года, актом проверки № 04-02-749/А-1 от 03 августа 2011 года, предписаниями № 04-02-749/А-1/ПР-1, 04-02-749/А-1/ПР-2, 04-02-749/А-1/ПР-3 от 03 августа 2011 года.

Кроме того, из представленного Кондауровой О.Н. объяснения следует, что выявленные при проверке нарушения будут устранены в указанные в предписаниях сроки. Следовательно правонарушителем не оспаривается факт наличия нарушений и обязанность их устранения.

Оценив вышеперечисленную совокупность доказательств, полагаю, что вина директора ООО «УК «Служба заказчика» О.Н.Кондауровой в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ полностью установлена.

Обстоятельств, смягчающих, отягчающих административную ответственность Кондауровой О.Н. в соответствии со ст. 4.2, 4.3 КоАП РФ в ходе рассмотрения дела не установлено.

При назначении размера штрафа, учитываю характер и степень совершенного административного правонарушения.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

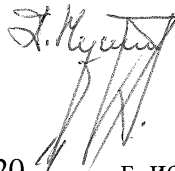
ПОСТАНОВИЛ:

Признать главного инженера общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Служба заказчика» Кондаурову Ольгу Николаевну, 24 мая 1957 года рождения, зарегистрированную по адресу: г. Бузулук, ул. 16 линия, д. 9, виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 4500

(Четырех тысяч пятисот) рублей.

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 в Ленинский районный суд г. Оренбурга.

Заместитель начальника инспекции



Д.Г. Жуков

Копия постановления направлена: «05» 09 20 г. исх. № 38/01-3841
Копия постановления вручена: «___» _____ 20 г. _____



Реквизиты для уплаты штрафа:

Получатель – УФК по Оренбургской области (Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области)

Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области

Расчетный счет: 40101810200000010010, БИК: 045354001

ИНН 5610040758

КПП 561001001

КБК 85411690040040000140

ОКАТО: 53401000000

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: 460021, г. Оренбург, пр. Гагарина, 17.

При отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, данное постановление направляется судебному приставу-исполнителю для принудительного исполнения (ст.32.2 ч.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Неуплата административного штрафа в установленный срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до 15 суток (ст.20.25 ч.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

