



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Д.Г. Жуков
С.И. Сидоров
С.И. Сидоров

460021, г. Оренбург
пр. Гагарина, 17

тел. 98-77-98, 98-77-89
факс 98-78-06

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 38/01-109-2011

по делу об административном правонарушении

г. Оренбург

04 мая 2011 года

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции по Оренбургской области Д.Г.Жуков, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении директора общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба заказчика» (далее – Общество, ООО «УК «Служба заказчика»), Худякова Виталия Викторовича, 04 июля 1974 года рождения, уроженца г. Бузулука Оренбургской области, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Бузулук, ул. М.Егорова, д.36, кв. 62, по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),

УСТАНОВИЛ:

13 апреля 2011 года государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области по обращению Митрофановой В.Н., проживающей по адресу: г. Бузулук, 2 микрорайон, д. 34, кв. 24 (вх. № 807 от 05 апреля 2011 года), проведены мероприятия по контролю за соблюдением ООО «УК «Служба заказчика» Правил содержания общего имущества в указанном многоквартирном доме.

В ходе осмотра вышеуказанного многоквартирного дома выявлены следующие нарушения:

неисправность вентиляционных труб на поверхности кровли (над 3 подъездом);

неисправности в системе внутреннего водоотвода – 2 подъезд (протекание стыковых соединений водосточного стояка) – факты;

отсутствуют защитные решетки на водоотводных воронках внутреннего водостока (по всей поверхности кровли) – факты;

разрушение кровельного покрытия в местах примыкания к выступающим элементам крыши (стены, вентиляционные блоки и другие, выступающие над крышей, устройства) по всей поверхности крыши – факты;

отсутствие сливов, неисправность гидроизоляционного слоя козырьков (над лоджиями пятых этажей в т.ч. над кв. 24) – факты;

ослабление креплений выступающих деталей стен – карнизов, разрушение и повреждение отделочного слоя (карнизных плит) – с 1 по 3 подъезды - факты;

неисправности в кровле из рулонных материалов: разрывы и пробоины,

расслоение в швах, вздутия, растрескивание покровного слоя (с 1 по 3 подъезды) – факты;

Указанные неисправности являются нарушением п.п. 4.6.2.3, 4.6.4.1, 4.6.4.5, 4.6.3.3, 4.6.1.13, 4.2.4.3, 4.2.15, 4.6.1.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 (далее – Правила № 170), пунктов 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) и приводит к разрушению конструкций стен.

13 апреля 2011 года в отношении директора ООО «УК «Служба заказчика» Худякова В.В. составлен протокол № 04-02-324/А-1/ПЛ-1 об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ.

Материалы административного дела рассматриваются в отсутствие Худякова В.В., надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения дела. Худяковым В.В. представлены объяснение, договор управления, трудовой договор с директором ООО «УК «Служба заказчика» от 01 апреля 2009 года, иные документы.

Изучив материалы дела, прихожу к следующему.

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.

Согласно подпункту «а» пункта 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 статьёй 162 ЖК РФ.

Управление данным многоквартирным домом осуществляет Общество на основании договора управления, заключенного в соответствии с протоколом заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме № 34 по ул. 2 мкр. г. Бузулуке от 10 декабря 2007 года. В материал дела представлены копии договоров управления многоквартирным домом: от 15 марта 2011 года, заключенного между ООО УК «Служба заказчика» и собственниками квартиры № 162 в доме № 34, 2 микрорайона г. Бузулука Мартыновым Михаилом Александровичем, Мартыновой Галиной Юрьевной, от 28 февраля 2011 года, заключенного между ООО УК «Служба заказчика» и собственниками квартиры № 98 в доме № 34, 2 микрорайона г. Бузулука Рудик Татьяной Ивановной, Рудик Марией Филипповной (далее – Договора управления).

По договору управления многоквартирным домом, 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 (ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Соответственно, исполняя обязательства перед собственниками помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация обязана осуществлять постоянный мониторинг состояния конструкций и оборудования многоквартирного дома.

Согласно представленного акта обследования вышеуказанного жилого дома в осенний период 2010 года (20 августа 2010 года) состояние кровли неудовлетворительное, имеется разрушение парапетных плит, оголовка вентиляционной шахты, разрушение целостности рулонного ковра, требуется ремонт кровли. Состояние фасада неудовлетворительное, требуется частичный ремонт фактурного отделочного слоя, ремонт и гидроизоляция козырьков и т.д.

При проведении инспекцией контрольных мероприятий 13 апреля 2011 года, выявленные Обществом в ходе осеннего осмотра недостатки не устранены, что свидетельствует о ненадлежащем содержании вышеуказанного многоквартирного дома.

Кроме того, представленные акты обследования жилого дома в весенний (08 апреля 2011 года) и осенний (20 августа 2010 года) периоды, состояние водоотводящих устройств удовлетворительное и в ремонте не нуждается.

Вместе с тем, при проведении контрольных мероприятий 13 апреля 2011 года, выявлены неисправности в системе внутреннего водоотвода, что свидетельствует о ненадлежащем проведении работниками Общества осмотров состояния конструктивных элементов жилого дома. В соответствии с п. 4.6.4.1 Правил № 170 неисправности системы внутреннего водоотвода следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы, также в нарушении п. 4.6.4.5 Правил № 170 организацией по обслуживанию жилищного фонда водоотводные воронки внутреннего водостока не оборудованы защитными решетками.

Так, выявленные в ходе проведения контрольных мероприятий 13 апреля 2011 года нарушения носят аварийный характер, являются причиной протечек, увлажнения конструкций стен, перекрытий, приводят к разрушению конструкций здания.

В нарушение п. 4.6.3.3, п. 4.6.1.13 Правил № 170 организацией по обслуживанию жилищного фонда не обеспечена водонепроницаемость кровли. Разрушено кровельное покрытие в местах примыкания к выступающим элементам крыши по всей ее поверхности, кроме того, на основании п. 4.6.1.2 Правил № 170 деформации в кровельных несущих конструкциях следует устранять, не допуская дальнейшего развития.

Организацией по обслуживанию жилищного фонда необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровельных элементов дымовых и вентиляционных труб и т.д (п. 4.6.2.3 Правил № 170).

Согласно п. 4.2.4.3 Правил № 170 отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

На основании п. 4.2.1.5 Правил № 170 не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги др., разрушение и повреждение отделочного слоя.

Не осуществление своевременных действий по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приводит к созданию неблагоприятных условий для проживания граждан в доме.

Ссылаясь на отсутствие вины, Худяков В.В. указывает, что 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. Таким образом, доводы правонарушителя не состоятельны и не могут служить основанием для освобождения от административной ответственности.

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.

Единоличным исполнительным органом Общества является Директор (п. 15.1 Устава). Приказом № 35/П от 01 апреля 2009 года на должность директора Общества назначен Худяков В.В. То есть, со стороны директора

Общества не было осуществлено своевременных действий, направленных на соблюдение действующего законодательства, Договора управления, а также на осуществление основного вида деятельности, предусмотренного Уставом Общества (п. 3.4 Устава).

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

Таким образом, Худяковым В.В. не приняты своевременно меры по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в обслуживаемом доме, что свидетельствует о его бездействии, усматривается состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, что подтверждается следующими доказательствами: протоколом № 04-02-324/А-1/ПЛ-1 от 13 апреля 2011 года, актом проверки № 04-02-324/А-1 от 13 апреля 2011 года, предписаниями № 04-02-324/А-1/ПР-2, 04-02-324/А-1/ПР-1 от 13 апреля 2011 года.

Доказательств, подтверждающих отсутствие у директора Общества Худякова В.В. реальной возможности предпринять все возможные меры, направленные на недопущение нарушения требований действующего законодательства, в материалах дела не имеется.

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

Обстоятельств смягчающих административную ответственность Худякова В.В. в соответствии со ст. 4.2 КоАП РФ в ходе рассмотрения дела не установлено.

Отягчающим обстоятельством согласно ст. 4.3 КоАП РФ является повторное совершение однородного административного правонарушения, то есть правонарушения, предусмотренного главой 7 КоАП РФ. Так, Худяков В.В. был привлечен к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ постановлениями № 936 от 19 января 2011 года, № 38/01-5-2011 от 09 февраля 2011 года.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 4.3, 29.9, 29.10, КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать директора общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба заказчика» Худякова Виталия Викторовича, 04 июля 1974 года рождения, уроженца г. Бузулука Оренбургской области, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Бузулук, ул. М.Егорова, д.36, кв. 62, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 4500 (четырёх тысяч пятисот) рублей.

Постановление вступает в законную силу после истечения десяти суток со дня вручения либо получения копии постановления (ст. 31.1 КоАП РФ),

если оно не было обжаловано или опротестовано (ст. 30.1-30.3 КоАП РФ).

Постановление может быть обжаловано в Ленинский районный суд г. Оренбурга в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления.

Заместитель начальника инспекции



Д.Г. Жуков

Копия постановления направлена: «26» 05 2011 г. исх. № 38/01-2392
Копия постановления вручена: « » 20 г.



Банковские 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.

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 (ч.1 ст. 20.25 Кодекса РФ об административных правонарушениях).