

Экземпляр

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 34 / 15
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

18 февраля 2015 г.

г. Новый Уренгой
мкр. Оптимистов д. 4, корп. 3
место рассмотрения дела
время 16 час. 00 мин.

Заместитель директора департамента государственного жилищного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа Трубников Владимир Николаевич, рассмотрев протокол об административном правонарушении от 05 февраля 2015 года № 3-НУ и другие материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), в отношении юридического лица

открытого акционерного общества «Уренгойжилсервис» (ОАО «УЖС»)

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество и должность физического лица)

- Юридический адрес /место регистрации/ 629300, ЯНАО, г. Новый Уренгой, ул. Железнодорожная, д. 102
- Почтовый адрес /место регистрации/ 629300, ЯНАО, г. Новый Уренгой, ул. Железнодорожная, д. 102
- Фактический адрес /место регистрации/ 629300, ЯНАО, г. Новый Уренгой, ул. Железнодорожная, д. 102

с участием:

- Нарушителя /представителя/ по доверенности Юнусова Светлана Фёдоровна
- Потерпевшего/представителя _____
- Свидетелей: _____
- Понятых _____
- Прокурора _____

УСТАНОВИЛ:

Рассмотрев материалы дела и представленные документы, выявлено следующее:

В соответствии с приказом департамента государственного жилищного надзора Ямало-Ненецкого автономного округа (далее – Департамент) от 28 января 2015 № 141-од, проведена внеплановая выездная проверка в отношении открытого акционерного общества «Уренгойжилсервис» (далее – ОАО «УЖС»).

В ходе проведения внеплановой выездной проверки 02 февраля 2015 года в период времени с 10 часов 00 минут по 11 часов 00 минут выявлены нарушения обязательных требований п. 4.2.1.1, п. 4.2.1.12, п. 4.2.3.1, п. 4.7.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 № 170 (далее – Правила № 170), а именно по месту фактического осуществления деятельности ОАО «УЖС» по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Юбилейный, д. 4, корп. 1:

- из-за снижения теплозащиты наружных стен в квартире № 50 в зале происходит на некоторых участках стен промерзание и появление плесневелых пятен. Нарушение теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций произошло вследствие частичного разрушения герметизирующих швов блоков. Перепад между температурой внутреннего воздуха жилой комнаты (зал) и внутренней поверхности ограждающих стен равен 7°C, что превышает нормированную величину. Перепад между температурой внутреннего воздуха жилой комнаты и внутренней поверхности ограждающих стен в местах сопряжений со смежными ограждающими конструкциями до 17°C;



КОПИЯ ВЕРНА
подпись _____

- на некоторых участках входных и межтамбурных дверей в подъезде № 2 отсутствует окраска.

В силу ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление управляющей компанией 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.

Оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Юбилейный, д. 4, корп. 1, в соответствии с протоколом общего собрания, проведенного в форме заочного голосования от 26.09.2008, осуществляет управляющая компания ОАО «УЖС».

Собственники жилых помещений самостоятельно заключают договоры управления вышеуказанным многоквартирным домом с управляющей компанией ОАО «УЖС».

Юридическое лицо ОАО «УЖС» в соответствии с принятыми на себя обязательствами по договорам управления вышеуказанными многоквартирными домами обязано оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, иной деятельности, направленной на достижение целей управления домом, в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, допустило вышеуказанные нарушения и не предприняло надлежащих мер по их устранению.

В соответствии п. 10, 11 Правил № 491: общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Содержание общего имущества, в том числе, включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан; обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем.

Согласно п. 42 Правил № 491, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Правила № 170 определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;



КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ _____

обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

В силу Правил № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить выполнение нижеуказанных требований: п. 4.2.1.1 - заданный температурно-влажностный режим внутри здания; устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен; п. 4.2.1.12 - участки стен, промерзающие или отсыревающие вследствие недостаточной теплозащиты, а также стены с малой теплоустойчивостью в жарких районах необходимо утеплять; п. 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, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; п. 4.7.1 - исправное состояние окон, дверей и световых фонарей; нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ предметом внеплановой проверки является соблюдение юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем в процессе осуществления деятельности обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, выполнение предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля, проведение мероприятий по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, по обеспечению безопасности государства, по предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по ликвидации последствий причинения такого вреда.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ основанием для проведения внеплановой проверки является поступление в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушение прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

В соответствии с приказом Департамента от 28 января 2015 № 141-од, проведена внеплановая выездная проверка в отношении ОАО «УЖС» по обращению гражданина Д.А. Кучаева, проживающего по адресу: ЯНАО, г. Новый Уренгой, мкр. Юбилейный, д. 4, корп. 1, кв. 50, о нарушении прав потребителей.

На основании п. 3.6. Административного регламента по исполнению государственной функции «Осуществление регионального государственного жилищного надзора», утвержденного приказом Департамента от 29.05.2014 № 102-од, внеплановая выездная проверка проводится по месту нахождения, месту осуществления деятельности и (или) по месту фактического осуществления деятельности субъекта государственного жилищного надзора.



КОПИЯ ВЕРНА
ПОДПИСЬ

Предметом внеплановой выездной проверки являются содержащиеся в документах субъекта государственного жилищного надзора сведения, а также соответствие их работников, состояние используемых ими при осуществлении деятельности территорий, зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, подобных объектов, выполняемая работа, предоставляемые услуги и принимаемые ими меры по исполнению обязательных требований.

Согласно части 1 статьи 1 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ Федеральный закон регулирует отношения в области организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля и защиты прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля. Вопросы же возбуждения дела об административном правонарушении, порядка рассмотрения дела об административном правонарушении регулируется нормами КоАП РФ.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 28.1 КоАП РФ одним из поводов к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Факт ненадлежащего содержания общего имущества подтверждается выданным предписанием от 05.02.2015 № 141, актом осмотра жилого помещения от 02.02.2015 № 141 и ОАО «УЖС» по существу не оспаривается.

Согласно статье 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 либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Из смысла данной статьи следует, что субъектами рассматриваемого правонарушения являются лица, ответственные за содержание жилых домов, жилых помещений: их собственники, организация, принявшая на себя функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилищного фонда (управляющая организация), а также организации, которым указанные функции переданы управляющей организацией на основании гражданско-правового договора.

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:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) 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



КОПИЯ ВЕРНА

03.03.2015

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации (п. 1.1. ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

Согласно п. 42 Правил № 491, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий, расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе: 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; обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения; 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, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 Правил № 491, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества; проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.

Доказательств, свидетельствующих о том, что ОАО «УЖС» приняло все зависящие от него меры по соблюдению требований действующего законодательства, не представлено.

Проверкой установлено, что управляющей компанией ОАО «УЖС», ответственной за организацию бесперебойной и безопасной работы внутридомовых инженерных сетей и санитарно-технического оборудования, систем отопления в жилом доме, за правильную эксплуатацию и сохранность приборов коммерческого учёта потребления коммунальных услуг, а также работ по надлежащей эксплуатации и содержанию объектов жилищного фонда, допускаются вышеуказанные нарушения в многоквартирном доме, находящемся в управлении, не приняты меры по их устранению, тем самым, имеют место признаки административного правонарушения.

При рассмотрении дела об административном правонарушении отсутствуют документы, подтверждающие устранение выявленных нарушений.

В силу ст. 138 ЖК РФ управляющая компания обязана осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ.

Вина юридического лица ОАО «УЖС» подтверждается протоколом об административном правонарушении № 3-НУ от 05.02.2015 года, предписанием от 05.02.2015 № 141; актом осмотра жилого помещения от 02.02.2015 № 141; актом проверки органом государственного контроля (надзора) юридического лица от 05.02.2015 № 141.

Таким образом, в действиях ОАО «УЖС» имеются признаки административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ – нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов, правил содержания и ремонта жилых домов.

Обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении в отношении ОАО «УЖС» не установлены.

Событие административного правонарушения имеется.



Протокол об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ, составлен в пределах срока привлечения к административной ответственности.

О времени и месте рассмотрения дела юридическое лицо ОАО «УЖС» извещено надлежащим образом.

При рассмотрении дела об административном правонарушении представитель ОАО «УЖС» присутствовал. Объяснений и ходатайств при рассмотрении дела не заявлено.

В силу ч. 1 ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

При назначении административного наказания, необходимо учитывать следующее.

Согласно ч. 1 ст. 4.1 КоАП РФ административное наказание за совершение административного правонарушения назначается в пределах, установленных законом, предусматривающим ответственность за данное административное правонарушение.

На основании ч. 3 ст. 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.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность юридического лица ОАО «УЖС» за совершенное административное правонарушение при рассмотрении дела об административном правонарушении не установлено.

В силу ч. 7 ст. 4.2 КоАП РФ добровольное исполнение до вынесения постановления по делу об административном правонарушении лицом, совершившим административное правонарушение, предписания об устранении допущенного нарушения, выданного ему органом, осуществляющим государственный контроль (надзор), относится к обстоятельствам, смягчающим административную ответственность.

Установлено обстоятельство, смягчающее административную ответственность юридического лица ОАО «УЖС» за совершенное административное правонарушение при рассмотрении дела об административном правонарушении.

Согласно информации представителя ОАО «УЖС», ремонт фасадных швов по кв. 50 включен в план текущего ремонта на 2015 год, так как носит сезонный характер.

В соответствии со статьей 2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП РФ или законами субъектов об административных правонарушениях установлена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Материалами дела подтверждается, что юридическое лицо ОАО «УЖС» имело все возможности по принятию необходимых мер, направленных на соблюдение правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, однако не использовало их в полном объеме для предотвращения правонарушения.

Вина ОАО «Уренгойжилсервис» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, материалами дела доказана.

Данные действия (бездействие) со стороны юридического лица – ОАО «Уренгойжилсервис» образуют состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ – нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов, правил содержания и ремонта жилых домов.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 23.55, 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать юридическое лицо – открытое акционерное общество «Уренгойжилсервис» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22



Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и наложить наказание / штраф в размере / 40 000 (сорок тысяч) рублей.

Штраф в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки на р/счет 40101810500000010001 УФК по ЯНАО (Департамент государственного жилищного надзора ЯНАО) в РКЦ Салехард, ИНН 8901017533, КПП 890101001, ОКТМО 71956000, БИК 047182000, КБК 89511690040040000140, л/с УФК по ЯНАО 895010001, наименование платежа: Административный штраф.

Копию документа, свидетельствующего об уплате штрафа направить в Департамент государственного жилищного надзора ЯНАО по адресу: 629000 г. Салехард, ул. Мира, д. 2 а или факсом (3494) 24-58-71.

При неуплате штрафа в срок, он будет наложен в двукратном размере и взыскан в принудительном порядке, статьи 20.25. и 32.2. Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Данные о предоставлении отсрочки:

Отсрочки исполнения постановления _____ нет _____
(срок – до 1 месяца)

Рассрочки уплаты штрафа _____ нет _____
(срок – до 3 месяцев)

Постановление может быть обжаловано нарушителем, потерпевшим или их законными представителями в течение 10 дней со дня получения копии постановления в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу, либо в суд по месту рассмотрения дела.

Постановление вступает в законную силу по истечении 10 дней со дня получения копии постановления.



Заместитель директора департамента

[Handwritten signature]
подпись

В.Н.Трубников

Копия постановления вручена:

Нарушителю /представителю/ 18 02 2015 г. *[Handwritten signature]* С.В. Юнусова
подпись (ФИО)

Потерпевшему /представителю/ _____ 201_ г. _____
подпись (ФИО)

Отметка о высылке постановления:

нарушителю _____
дата и номер квитанции .



КОПИЯ ВЕРНА
подпись _____