

24.11.2015 г.

Постановление № 316

по делу об административном правонарушении

город Южно-Сахалинск
ул. Дзержинского 23 офис 515

Заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Сахалинской области Гарбузов Игорь Михайлович, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, в отношении юридического лица ООО «ЖЭУ-2», расположенного по адресу: город Южно-Сахалинск, проспект Победы, 62-Б; дата государственной регистрации в качестве юридического лица – 06.03.2013; ИНН – 6501253807, ОГРН – 1136501001449, по факту нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

При участии: юридическое лицо, надлежащим образом о рассмотрении материалов административного дела Инспекцией извещено, на рассмотрение не явилось, уполномоченного представителя с надлежащей оформленной доверенностью не направило. Ходатайств об отложении не заявляло. При данных обстоятельствах считаю возможным рассмотрение материалов административного дела в отсутствие лица привлекаемого к административной ответственности.

Установил:

В ходе рассмотрения материалов проверки от 25.09.2015 г., первым заместителем прокурора города Южно-Сахалинска младшим советником юстиции Кабаковым А.В. 19.10.2015 г. возбуждено дело об административном правонарушении в отношении юридического лица ООО «ЖЭУ-2» по факту нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений на территории муниципального образования городской округ «Город Южно-Сахалинск».

Проверка проводилась органом муниципального жилищного контроля администрации города Южно-Сахалинска на основании распоряжения первого вице-мэра города от 18.09.2015 г. № 380.

В результате проведенного обследования, согласно акту № 85 е/м от 25.09.2015 г. отделом муниципального жилищного контроля выявлен ряд нарушений правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, расположенных на территории г. Южно-Сахалинска.

Так, в многоквартирных домах № 69 по ул. Поповича, № 86 по пр. Победы и № 100 по ул. Амурская свободный доступ к электрощитам, располагаемым на лестничных клетках, не ограничен – электрощиты не закрыты на замки.

В многоквартирном доме № 69 по ул. Поповича подвальные помещения захламлены бытовым и строительным мусором, в подвальном помещении подъезда № 4 наблюдается течь трубы холодного водоснабжения.

Уполномоченный представитель ООО «ЖЭУ-2», присутствовавший при вынесении постановления о возбуждении дела об административном правонарушении, с выявленными нарушениями не согласился, пояснений не давал.

В соответствии с ч.1 ст.161 Жилищного кодекса РФ, управление 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Как установлено проверкой, и подтверждается сведениями о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, размещенных ООО «ЖЭУ-2» в реестре лицензий Сахалинской области, жилые дома № 69 по ул. Поповича, № 86 по пр. Победы и № 100 по ул. Амурской в г. Южно-Сахалинске обслуживаются ООО «ЖЭУ-2».

Уставом ООО «ЖЭУ-2» установлено, что Общество является юридическим лицом, одним из основных видов деятельности которого является деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «ЖЭУ-2» является лицом, ответственным за содержание вышеуказанных многоквартирных домов в соответствии с требованиями законодательства.

В силу ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно п.42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее Правила № 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 надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Подпунктом "б" пункта 10 Правил № 491, установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

В соответствии с п. 2 Правил № 491, в состав общего имущества включаются, в том числе, помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование

(включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование). крыши.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, которым утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда (далее – Правила № 170), обязательные для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Согласно п.п. 3.2.18, 4.8.15 Правил № 170, располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера организации по обслуживанию жилищного фонда.

В соответствии с пунктами 3.4.1, 4.1.1, 4.1.3, 4.1.15 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья; исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий; устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения.

Таким образом, действующим законодательством на организацию, осуществляющую деятельность в сфере управления и содержание многоквартирного дома возложена обязанность по надлежащему содержанию электрооборудования, расположенного в многоквартирных домах на лестничных клетках, исключая доступ посторонних лиц в электрощитки и электромонтажные ниши, подвальных помещений, исключая подтопление подвалов из-за неисправности и утечки от инженерного оборудования.

Однако вышеперечисленные требования действующего законодательства, юридическим лицом ООО «ЖЭУ-2» на день проведения проверки 25.09.2015 года, исполнены не были – доступ к этажным электрощитам в многоквартирных домах не ограничен, что не может свидетельствовать о выполнении Обществом таких стандартов при управлении многоквартирным домом, как соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан в жилом доме. Состояние подвальных помещений дома № 69 по ул. Поповича не соответствуют требованиям правил и норм технического содержания

многоквартирных домов – захламлены бытовым и строительным мусором. Инженерные системы многоквартирного дома находятся в негерметичном состоянии, что способствует затоплению подвальных помещений водой, Обществом не обеспечена защита конструкций дома от увлажнения. При этом ООО «ЖЭУ-2» не было лишено возможности соблюсти правила и нормы, за нарушение которых установлена административная ответственность.

Согласно ст. 2.1 КоАП РФ, административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое настоящим Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Исходя из указанной нормы права, понятие вины юридического лица означает наличие правовой обязанности, которую юридическое лицо должно выполнить, наличие объективной невозможности исполнения указанной обязанности, неисполнение обязанности по причине непринятия лицом всех зависящих от него мер.

Правовая обязанность определяется отсутствием объективных препятствий для ее выполнения, т.е. обстоятельств, не зависящих от обязанного лица. Такие обстоятельства квалифицируются как чрезвычайные, объективно непредотвратимые обстоятельства, находящиеся вне контроля обязанных лиц.

Вместе с тем, юридическим лицом не представлено доказательств наличия объективных препятствий для выполнения правовой обязанности, как не представлено и сведений о надлежащем реагировании по фактам выявленных нарушений.

При таких обстоятельствах, у прокуратуры г. Южно-Сахалинска имелись законные основания для возбуждения дела об административном правонарушении в отношении юридического лица ООО «ЖЭУ-2» по ст. 7.22 КоАП РФ.

Исследовав материалы дела, должностное лицо, рассматривающее дело, приходит к выводу о наличии вины юридического лица ООО «ЖЭУ-2» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, выразившегося в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов.

Обстоятельств, исключающих производство по делу об административном правонарушении, не установлено.

Обстоятельств, смягчающих или отягчающих административную ответственность, не выявлено.

На основании вышеизложенного руководствуясь ст.ст.23.55, 29.1-29.11 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

Постановил:

1. Признать юридическое лицо ООО «ЖЭУ-2» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.
2. Наложить на юридическое лицо ООО «ЖЭУ-2» административный штраф в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.

Сумма штрафа подлежит уплате лицом, привлеченным к административной ответственности не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в силу через отделение Сбербанка в бюджет соответствующего муниципального образования.

Реквизиты банка:

УФК по Сахалинской области (ГЖИ Сахалинской области)

ИНН 6501130026; ОКТМО: 64701000; р/с 40101810900000010000, л/с 04612000120

наименование банка: ГРКЦ ГУ Банка России по Сахалинской области

БИК 046401001; Код бюджетной классификации: 046 116 900 40 04 0000 140

Постановление вступает в законную силу, по истечении десяти суток, со дня вручения или получения копии постановления.

Постановление может быть обжаловано нарушителем, потерпевшим, законным представителем в течение 10 дней со дня получения копии постановления через вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу, либо в суд по месту рассмотрения дела, органа (должностного лица) его вынесшего.

Заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Сахалинской области



И.М. Гарбузов

На основании ст. 20.25 КоАП РФ неуплата административного штрафа в установленный срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток.

Копия постановления вручена (направлена) _____