



*Врученно
Ларисе
Дотловой*
ДП

**ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Чехова, д. 5, г. Ярославль, ГСП, 150054, телефон/факс (4852) 40 04 16

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № ЖН 36-09-8/15
о назначении административного наказания**

г. Ярославль

2 июня 2015 г.

Первый заместитель директора департамента государственного жилищного надзора - государственный жилищный инспектор Ярославской области Дотлова Лариса Юрьевна, рассмотрев дело, возбужденное протоколом от 21.05.2015 № 508-09-8/1 в отношении директора общества с ограниченной ответственностью «Заволжская управляющая компания» (далее - ООО, общество) Куликова Алексея Анатольевича (далее - директор), адрес регистрации: 150032, г. Ярославль, пос. Великий, д. 4, кв. 1, адрес места работы: 150510, Ярославская область, Ярославский район, дер. Кузнечиха, д. 40, и иные материалы

при участии: от директора ООО явился представитель по доверенности Горячева Н.Б., представил необходимые документы

УСТАНОВИЛ:

Департаментом государственного жилищного надзора Ярославской области по материалам проверки соблюдения жилищного законодательства в деятельности ООО в отношении директора ООО протоколом от 21.05.2015 № 508-09-8/1 возбуждено дело об административном правонарушении по факту нарушения «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, (далее - Правила ТЭЖФ) жилого многоквартирного дома № 27, расположенного по адресу: Ярославская область, Ярославский район, р.п. Лесная Поляна (далее - Дом).

В ходе проверки установлено следующее:

20.05.2008 между собственниками помещений Дома и ООО был заключен договор управления многоквартирным Домом, согласно которому ООО оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, согласно границам эксплуатационной ответственности в объеме, исходя из поступивших денежных средств для их выполнения, а также аварийно-техническое обслуживание Дома. То есть в соответствии с требованиями п. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ у ООО с момента вступления договора в силу (п. 8.1.) возникли обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в Доме и лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями в Доме, а также по осуществлению иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.



Согласно п.п. 8.1, 8.2. вышеуказанного договора управления он вступает в силу с 01.06.2008 и действует по 31.05.2011; причем договор пролонгируется на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит о его прекращении за 30 дней до окончания срока действия договора. Поскольку подобные заявления о расторжении отсутствовали, договор продолжает действие по настоящее время.

Пунктом п. 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.

Согласно п. 1.1 ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ 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 в т.ч.:

- 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

В силу требований п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее – Правила), в состав общего имущества включаются 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 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, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) и т.д.

При этом 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 ответственными лицами (в рассматриваемом случае – ООО), обеспечивающими своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» - «д» п. 2 Правил.

Согласно п. 42 Правил, управляющая организация и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом (в рассматриваемом случае – ООО) отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Более того, в силу требований п. 1.8 Правил ТЭЖФ, техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя, в том числе, организацию эксплуатации, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, заключающиеся в техническом обслуживании (содержании), включая диспетчерское и аварийное, осмотрах, подготовке к сезонной эксплуатации, текущем и капитальном ремонтах.

Из материалов дела следует, что в ходе внеплановой выездной проверки, проведенной государственным жилищным инспектором Болотовым А.В., выявлены следующие нарушения Правил ТЭЖФ:

- частичное нарушение окрасочного слоя стен и потолка подъезда № 4 Дома, следы копоти на окрасочном слое потолка и стен подъезда – нарушение п.п. 3.2.2., 3.2.8. Правил ТЭЖФ;

- отсутствие перегородки и дверей в тамбуре подъезда № 4 Дома (последствия пожара) - нарушение п. 4.7.1. Правил ТЭЖФ.

Данные нарушения зафиксированы в акте проверки от 16.04.2015 № 508-09-8, который составлен совместно с представителем ООО.

Представитель директора ООО явился на рассмотрение дела, представил документы о ранее проведенных ремонтных работах в Доме, а также письмо директора ООО о намерении провести необходимые ремонтные работы подъезда № 4 Дома в июне 2015 года. Представитель ООО устно пояснил, что уже закуплены материалы для ремонта, дверь, а ремонтные работы в подъезде № 4 Дома не проводились с момента заключения договора управления.

Факт наличия у ООО обязательств по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома (согласно требованиям Правил ТЭЖФ) обществом не оспорен.

Оценивая имеющиеся в деле материалы и дополнительные документы, представленные обществом, первый заместитель директора департамента государственного жилищного надзора - государственный жилищный инспектор Ярославской области Дотлова Лариса Юрьевна, исходит из следующего:

1. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда являются нормативно-правовым документом в области эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда.

Обслуживание, содержание, эксплуатация, ремонт и обеспечение коммунальными услугами должно соответствовать целям защиты жизни и здоровья граждан ввиду чего требования данных Правил ТЭЖФ подлежат обязательному исполнению в части, соответствующей названным целям.

Как уже было указано ранее, Правилами ТЭЖФ установлена обязанность общества в рамках исполнения обязательств по управлению Домом по проведению осмотров общего имущества, целью которых является своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также своевременное выявление угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Причем, приложение 2 Правил ТЭЖФ устанавливает предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

2. В соответствии с п. 4 ст. 32, п. 4 ст. 40 Федерального закона от 08.02.1988 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества или единоличным исполнительным органом общества и коллегиальным исполнительным органом общества. Единоличный исполнительный орган общества без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки; издает приказы о назначении на должности работников общества, об их переводе и увольнении, применяет меры поощрения и налагает дисциплинарные взыскания; осуществляет иные полномочия, не отнесенные настоящим Федеральным законом или уставом общества к компетенции общего собрания участников общества, совета директоров (наблюдательного совета) общества и коллегиального исполнительного органа общества.

На момент выявления рассматриваемого административного правонарушения директором ООО являлся Куликов Алексей Анатольевич, что подтверждается сведениями из единого государственного реестра юридических лиц.

Согласно ст. 26.11. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) судья, члены коллегиального органа, должностное лицо, осуществляющие производство по делу об административном правонарушении, оценивают доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном и объективном исследовании всех обстоятельств дела в их совокупности.

Предполагая, добросовестность общества в части предоставления достоверных и в полном объеме документов по рассматриваемому делу первый заместитель директора департамента государственного жилищного надзора - государственный жилищный инспектор Ярославской области Дотлова Лариса Юрьевна, исходит из имеющихся материалов дела № ЖН 367-09-8/15.

В соответствии со ст. 2.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

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 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 должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 сентября 2010 г. № 6464/10 установлено, что требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

Таким образом, требования Правил ТЭЖФ должны быть исполнены лицами, ответственными за надлежащее содержание и ремонт общего имущества домов, в полном объеме; причем, среди положений Правил ТЭЖФ отсутствует классификация на более значимые нарушения (угрожающие жизни и здоровью людей) и менее значимые (исполнение которых обществом может быть произведено исключительно по своему усмотрению; в порядке, объеме и сроки, определенные самим обществом).

Вместе с тем, характер и степень выявленных нарушений однозначно свидетельствуют о не обеспечении директором общества благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Доме.

Таким образом, с учетом всего вышесказанного, а также принимая во внимание то, что в материалах настоящего дела документы, свидетельствующие о принятии директором общества в течение длительного времени всех зависящих от него мер по надлежащему исполнению обязательств по содержанию общего имущества Дома отсутствуют, первым заместителем директора департамента государственного жилищного надзора - государственным жилищным инспектором Ярославской области Дотловой Ларисой Юрьевной установлено, что директором ООО совершено административное правонарушение, предусмотренное ст. 7.22 КоАП РФ, а именно: нарушение правил содержания и ремонта жилых домов.

При назначении директору общества административного наказания первым заместителем директора департамента государственного жилищного надзора - государственным жилищным инспектором Ярославской области Дотловой Ларисой Юрьевной учитывается характер и степень общественной опасности совершенного правонарушения, а также наличие обстоятельств, смягчающих административную ответственность, предусмотренных в ст. 4.2. КоАП РФ (принятие мер, направленных на устранение нарушений) и отсутствие обстоятельств, отягчающих административную ответственность в силу ст. 4.3. КоАП РФ, финансовое положение директором обществом не заявлено, в связи с чем директору ООО назначено административное наказание в виде административного штрафа, приближенного к минимальному пределу санкции, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Вместе с тем, первым заместителем директора департамента государственного жилищного надзора - государственным жилищным инспектором Ярославской области Дотловой Ларисой Юрьевной в данном случае не усматривается возможность освобождения директора общества от административной ответственности в силу малозначительности согласно ст. 2.9 КоАП РФ ввиду следующего:

квалификация правонарушения как малозначительного может иметь место только в исключительных случаях и основывается на том, что конкретные обстоятельства совершения административного правонарушения свидетельствуют об отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям.

Также принимается во внимание то, что размер штрафа не будет носить неоправданно карательный характер, не соответствующий тяжести правонарушения и степени вины лица, привлеченного к ответственности.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 2.1, ч. 3 ст. 4.1, ч. 2 ст. 4.2, ст. 7.22, ст. 23.55, ч. 1 ст. 29.9, ст. 29.10. КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать директора общества с ограниченной ответственностью «Заволжская управляющая компания» Куликова Алексея Анатольевича, адрес регистрации: 150032, г. Ярославль, пос. Великий, д. 4, кв. 1, адрес места работы: 150510, Ярославская область, Ярославский район, дер. Кузнечиха, д. 40, виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, выразившегося в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов и назначить директору общества с ограниченной ответственностью «Заволжская управляющая компания» Куликову Алексею Анатольевичу наказание в виде административного штрафа в размере 4 100 (четыре тысяч сто) рублей.

Административный штраф должен быть уплачен не позднее 60 (шестидесяти) дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу.

Реквизиты для уплаты штрафа:

ИНН 7604077295, КПП 760401001

получатель: УФК по Ярославской области (департамент государственного жилищного надзора Ярославской области)

счет получателя: 40101810700000010010

банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Ярославской области г. Ярославль

БИК банка: 047888001

ОКТМО: 78 701 000

КБК назначения платежа 931 1 16 90040 04 0000 140

Наименование платежа – штраф на основании постановления № ЖН 367-09-8/15 от 02.06.2015

В соответствии с ч. 3 ст. 30.1 и ст. 30.3 КоАП РФ настоящее постановление может быть обжаловано в суд в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления в соответствии с правилами, установленными главой 30 КоАП РФ.

Настоящее постановление вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.

Копию документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, направить в департамент государственного жилищного надзора Ярославской области (150000, г. Ярославль, ул. Чехова, д. 5).

Неуплата административного штрафа в указанный срок является основанием для привлечения к административной ответственности в соответствии с ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ.

Первый заместитель директора департамента –
государственный жилищный инспектор
Ярославской области



Л.Ю. Дотлова