

**ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА  
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

ул. Екатерининская, 78, г. Пермь, 614000, тел (342) 236 21 31

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1790**

**По делу об административном правонарушении**

«16» июля 2014г.

Пермский край, г. Пермь

Я, и.о. заместителя начальника инспекции Хузин Рустам Альбертович, рассмотрел дело об административном правонарушении № 1790 «О нарушении правил содержания и ремонта жилых домов».

Основанием возбуждения дела об административном правонарушении явился:

- протокол Инспекции об административном правонарушении от 28.05.2014 № 1790.

Дело возбуждено в отношении юридического лица:

- ООО «Теплотекс» расположенного по адресу: г. Чайковский, ул. Речная, 1, ИНН: 5920023600, дата гос. регистрации 21.12.2005.

При рассмотрении дела представитель ООО «Теплотекс» не присутствовал, извещен надлежащим образом.

Отводов и ходатайств не заявлено.

Дело включает в себя документы:

- протокол Инспекции об административном правонарушении от 28.05.2014 № 1790 с приложением.

При рассмотрении дела установлено:

На основании распоряжения от 21.05.2014 № 1790 уполномоченными должностными лицом Лехановой М.М. проведена внеплановая проверка по адресу: г. Чайковский, ул. Декабристов, 18 в ходе которой было обнаружено нарушение правил содержания и ремонта жилого дома, а именно: в подвальном помещении (тепловой узел 6 подъезда) не герметичность трубопровода системы горячего водоснабжения, наличие капельной течи; не герметичность задвижки после прибора учета тепловой энергии на трубопроводе системы горячего водоснабжения, наличие капельной течи; помещение подвала захламлено бытовым мусором, (в районе 7 подъезда); не герметичность трубопровода системы холодного водоснабжения, из под изоляции наличие капельной течи (в районе 5 подъезда); в подвальном помещении (в районе 5 подъезда) наличие бытового мусора; не герметичность системы внутренней канализации, отсутствует крышка у прочистки канализационного труба в подвальном помещении, в районе 5 подъезда; вход в подвальное помещение захламлен бытовым, строительным мусором, отсутствует регулярная уборка (в 8 подъезде); нарушение температурно-влажностного режима подвального помещения, на земляном полу местами сырость; наличие насекомых, блох; разрушение местами отмостки здания, наличие просадок, трещин, травы, вымывание земляного грунта из-под отмостки; наличие конденсата на трубопроводе системы холодного водоснабжения в районе 6 подъезда; в подвале наличие конденсата на трубопроводе системы холодного водоснабжения в районе 6 подъезда; неисправное состояние, разрушение бетонного покрытия пола входа в подвальное помещение (в 6 подъезде); неисправность внутреннего водостока, не обеспечивают отвод атмосферных вод от здания (в районах 6,7,8 подъездов).

При данных обстоятельствах были нарушены п.п. 4.1.15, 5.3.6, 3.4.1, 5.8.3, 4.1.3, 4.1.9, 4.1.1, 4.1.4, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.8, 4.1.10, 4.1.6, 4.1.7, 4.8.10, 4.6.4.4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 (далее – ПИНТЭЖФ).

Объектом административного правонарушения являются отношения в сфере соблюдения порядка надлежащего содержания общего имущества жилых домов. Объективной стороной - действия (бездействия), нарушающие правила содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Требования к содержанию и порядок содержания и ремонта жилищного фонда определены Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила).

Согласно п. 11 Правил, содержание общего имущества 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 здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

В силу п. 10 Правил, 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, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Согласно п. 4.1.15 ПИНТЭЖФ, не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения.

В соответствии с п. 5.3.6 ПИНТЭЖФ, основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы горячего водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать. В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.

В силу п. 3.4.1 ПИНТЭЖФ, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: 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.

Согласно п. 5.8.3 ПИНТЭЖФ, организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать: проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в

строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда; устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки; предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации.

В соответствии с п. 4.1.3 ПИНТЭЖФ, при появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору. Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

В силу п. 4.1.9 ПИНТЭЖФ, следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации. Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

Согласно п. 4.1.1 ПИНТЭЖФ, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий.

В соответствии с п. 4.1.4 ПИНТЭЖФ, с целью предохранения конструкций от появления конденсата и плесени, а также устранения затхлого запаха необходимо организовывать регулярно сквозное проветривание, открыв все продухи, люки, двери в сухие и не морозные дни.

В силу п. 3.4.2 ПИНТЭЖФ, подвалы и технические подполья должны иметь температурно-влажностный режим согласно установленным требованиям.

Согласно п. 3.4.3 ПИНТЭЖФ, подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена. Продухи в цоколях зданий должны быть открыты. Проветривание подполья следует проводить в сухие и не морозные дни.

В соответствии с п. 3.4.8 ПИНТЭЖФ, в соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

В силу п. 4.1.10 ПИНТЭЖФ, помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение; вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Согласно п. 4.1.6 ПИНТЭЖФ, отмстки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Поверхность отмстки, граничащей с проезжей частью, должна быть приподнята над ней на 15 см. Ширина отмстки устанавливается проектом (песчано-дерновые отмстки допускается заменять бетонными и асфальтовыми отмсками).

В соответствии с п. 4.1.7 ПИНТЭЖФ, просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмстках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

В силу п. 4.8.10 ПИНТЭЖФ, входные крыльца должны отвечать требованиям: не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмстки или водоотводящих устройств под крыльцами.

Согласно п. 4.6.4.4 ПИНТЭЖФ, системы внутренних водостоков с открытыми выпусками в 1 и 2 климатических районах должны иметь аварийные водосливы в сеть бытовой канализации. Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками должны быть оборудованы температурными компенсаторами и желобами, обеспечивающими отвод атмосферных вод от здания не менее чем на 2 м.

Данные нормы и требования – ООО «Теплотекс» были нарушены.

По факту обнаружения нарушений составлен протокол об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ в отношении ООО «Теплотекс» – организации ответственной за содержание и ремонт указанного жилого дома.

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 субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

При рассмотрении дела установлено, что между ООО «Теплотекс» и собственниками помещений в многоквартирном доме № 18 по ул. Декабристов, г. Чайковский заключен договор управления от 01.10.2009г. № 184, согласно которому ООО «Теплотекс» обязано обеспечить выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

На основании изложенного ООО «Теплотекс» должно надлежащим образом оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания для жителей дома.

Техническое обслуживание здания включает 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 следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

По указанным нарушениям управляющая организация должна была предпринять следующие меры.

В соответствии с п.п. 2.1, 2.1.1 ПИНТЭЖФ, целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство; частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

В силу п.п. 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 ПИНТЭЖФ, организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. Частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены в сроки, указанные в приложении № 2.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах. В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома (приложение № 3).

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

Для не допущения и предотвращения нарушений Общество должно было проводить систематические осмотры (плановые и внеплановые) состояния общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан (п. 11 Правил).

В силу Приложения № 2 ПИНТЭЖФ, предельные сроки устранения неисправностей - неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) немедленно.

Согласно п. 2.6.2 ПИНТЭЖФ, при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит устранить неисправности: внутренних систем тепло-, водоснабжения.

В соответствии с п. 2.6.13 ПИНТЭЖФ, в летний период должны быть проведены следующие работы: по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов.

Указанные нарушения являются значительными, поскольку несут угрозу безопасности для жизни и здоровья граждан и нарушают право жителей на благоприятные и безопасные условия проживания.

Управляющие организации выступают как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Таким образом, устранения выявленных нарушений отнесены к обязательным работам по содержанию жилого дома и должны осуществляться независимо от того, имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Независимо от действий собственников многоквартирного дома управляющая компания как лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома обязана принять все необходимые меры для соблюдения требований законодательства. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме входит в обязанности управляющей организации в силу положений пунктов 10, 11 Правил.

Проведенная проверка свидетельствует о том, что дом ненадлежащим образом подготовлен к эксплуатации в осенне-зимний период 2013/2014 г.г.

Доказательств принятия ООО «Теплотекс» всех зависящих мер по предупреждению совершения административного правонарушения, а также доказательств наличия объективных препятствий для соблюдения требований, установленных законодательством РФ, в силу обстоятельств, которые оно не могло предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась, в материалах дела не имеется.

Общество является коммерческой организацией: осуществляет предпринимательскую деятельность на свой страх и риск (ст. 2 ГК РФ), поэтому должен планировать свои расходы и доходы, определять очередность работ по мере их значимости для сохранения дома и обеспечения нормальных условий проживания жильцов.

Вина ООО «Теплотекс» заключается:

- в не принятии мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- в не принятии своевременных и действенных мер по надлежащей подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2013/2014 г.г.;
- в не принятии мер по устранению аварийной ситуации;
- в допущении нарушений, которые влекут угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан.

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, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от сорока до пятидесяти тысяч рублей.

Исходя из сказанного выше в действии (бездействии) ООО «Теплотекс», содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Нарушений процедуры привлечения к административной ответственности при рассмотрении дела не выявлено. Постановление вынесено с соблюдением срока давности привлечения к административной ответственности, определенным ст. 4.5 КоАП РФ.

#### ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать ООО «Теплотекс» расположенного по адресу: г. Чайковский, ул. Речная, 1, ИНН: 5920023600, дата гос. регистрации 21.12.2005, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов», подвергнуть наказанию в виде административного штрафа в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.
2. Настоящее постановление может быть обжаловано в порядке ст.ст.30.1-30.3 КоАП РФ в течение 10 дней с момента вручения (получения) его копии в Арбитражный суд Пермского края.
3. Настоящее постановление вступает в законную силу:
  - 1) после истечения срока, установленного для обжалования постановления, если постановление не было обжаловано или опротестовано;
  - 2) после истечения срока, установленного для обжалования решения по жалобе, протесту, если указанное решение не было обжаловано или опротестовано, за исключением случаев, если решением отменяется вынесенное постановление;
4. ООО «Теплотекс»: в течение 60-ти дней с момента вступления настоящего постановления в законную силу сумму административного штрафа перечислить в бюджет г. Перми по администратору Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края: ИНН 5902292939, КПП 590201001 УФК Пермского края (Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края) БИК 045773001, ГРКЦ ГУ Банка России по Пермскому краю г. Пермь, р/с 40101810700000010003, ОКТМО 57701000, код БК 84311690040040000140 и в тот же срок копию платежного документа с отметкой банка представить в Инспекцию государственного жилищного надзора Пермского края по адресу: г. Пермь, ул. Екатерининская, 78.
5. Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим постановлением, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток.
6. Настоящее постановление вступило в законную силу «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
(основания вступления постановления в силу)
7. Копия постановления вручена \_\_\_\_\_  
(подпись в получении постановления, уведомление о вручении)

И.о. заместителя начальника инспекции



Р.А. Хузин