

**ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА  
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 4199**

**По делу об административном правонарушении**

«28» января 2015 г.

Пермский край, г. Пермь

Я, заместитель начальника инспекции Бердикова Анна Игоревна, рассмотрела дело об административном правонарушении № 4199 «О нарушении правил содержания и ремонта жилых домов».

Основанием возбуждения дела об административном правонарушении явился:

- протокол Инспекции об административном правонарушении от 12.12.2014 № 4199.

Дело возбуждено в отношении юридического лица:

- ООО «Теплотекс», расположенное по адресу: 617760, Пермский край, г. Чайковский, ул. Речная, 1, ИНН: 5920023600, дата гос. регистрации 21.12.2005.

При рассмотрении дела представитель общества не присутствовал, извещен должным образом.

Отводов и ходатайств не заявлено.

Дело включает в себя документы:

- протокол Инспекции об административном правонарушении от 12.12.2014 № 4199 с приложением.

При рассмотрении дела установлено:

На основании распоряжения от 01.12.2014 № 4199 уполномоченным должностным лицом Лехановой М.М. проведена внеплановая проверка по адресу: Пермский край, г. Чайковский, ул. Декабристов, 3/1, в ходе которой обнаружено нарушение правил содержания и ремонта жилого дома, а именно: Неисправное состояние цоколя здания наличие отслоение штукатурного слоя (местами), трещины в штукатурке, загрязнение окрасочного слоя атмосферными осадками (местами). Не герметичность межпанельных швов (местами) по периметру дома, в районе 1-го этажа.

При данных обстоятельствах нарушены п.п. 4.2.1.1, 4.2.1.4, 4.2.1.6, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.1.7, 4.10.2.1, 4.2.1.9, 4.2.3.4, 4.2.3.9, 4.2.1.14, 2.6.2, 2.1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 (далее – ПИНТЭЖФ), ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

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 г. № 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.

В соответствии с п. 2 Правил в состав общего имущества многоквартирного дома входят: 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); 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); 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); внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной

разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с п. 4.2.1.1 ПИНТЭЖФ организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Согласно п. 4.2.1.4 ПИНТЭЖФ цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки.

В силу п. 4.2.1.6 ПИНТЭЖФ чтобы предотвратить разрушения облицовки, штукатурки и окрасочных слоев фасада следует не допустить увлажнение стен атмосферной, технологической, бытовой влагой.

В соответствии с п. 4.2.3.1 ПИНТЭЖФ 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. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

Согласно п. 4.2.3.2 ПИНТЭЖФ с появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо: облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять; отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения; поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных архитектурных деталей или их реставрацией.

В силу п. 4.2.1.7 ПИНТЭЖФ стыки панелей должны отвечать трем требованиям: водозащиты за счет герметизирующих мастик с соблюдением технологии их нанесения, обеспечив подготовку поверхности; воздухозащиты за счет уплотняющих прокладок из поризованного полиуретана, гернита, вилатерма, пакли, смоляного каната или др. материалов с обязательным обжатием не менее 30-50%; теплозащиты за счет установки утепляющих пакетов. Регламентируемое раскрытие стыков от температурных деформаций: вертикальных 2-3 мм; горизонтальных 0,6-0,7 мм. В стыках закрытого типа гидроизоляция достигается герметиком; воздухозащита - уплотняющими материалами с обязательным обжатием 30-50%; теплоизоляция - теплопакетами или устройством "вутов", ширина которых должна быть не менее 300 мм. Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов в кратчайшие сроки (в малых объемах в период подготовки домов к зиме).

В соответствии с п. 4.10.2.1 ПИНТЭЖФ организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмолок и водоотводящих устройств и др.).

В соответствии с п. 4.2.1.9 ПИНТЭЖФ для предупреждения высолов, шелушений, пятен и т.д. выполняется своевременная окраска фасадов.

Согласно п. 4.2.3.4 ПИНТЭЖФ повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать. Цоколи из легкобетонных панелей с поврежденным фактурным слоем или имеющим малую толщину, а также кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой и кладкой, как правило, следует облицовывать плитками из натурального камня, бетонными плитами, керамическими плитками, другими влагостойкими и морозостойкими материалами по согласованию в установленном порядке.

В силу п. 4.2.3.9 ПИНТЭЖФ фасады зданий следует очищать и промывать в сроки, установленные в зависимости от материала, состояния поверхностей зданий (степень загрязнения, наличие выколов, разрушение покрытия) и условий эксплуатации.

В соответствии с п. 4.2.1.14 ПИНТЭЖФ организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

В соответствии с Постановлением Правительства Пермского края от 25.05.2007г. № 104-п установлен ежегодный срок готовности жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры к эксплуатации в осенне-зимний период – 15 сентября.

Согласно п. 2.6.2 ПИНТЭЖФ при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами),

проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями; и др.

В силу п. 2.1.5 ПИНТЭЖФ организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях.

Согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Данные нормы и требования ООО «Теплотекс» были нарушены.

По факту обнаружения нарушения составлен протокол об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилого дома» в отношении ООО «Теплотекс», организации ответственной за содержание и ремонт указанного многоквартирного дома, что подтверждается договором управления многоквартирным домом.

С учетом существования правонарушения, общественной значимости государственного контроля в области соблюдения правил и содержания и ремонта жилых домов, отрасли хозяйствования в которой совершены нарушения, а так же принимая то обстоятельство, что совершенное правонарушение посягает на права граждан, совершенное правонарушение представляет общественную опасность.

В соответствии с ч.2 ст. 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 субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

При соблюдении установленных требований, и при должном исполнении своих обязательств по техническому обслуживанию и ремонту указанного многоквартирного дома, ООО «Теплотекс» не только имело возможность выявить наличие указанных нарушений, но и обязано было устранить данные нарушения при текущем обслуживании жилого дома и при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2014/2015г.г. Однако данных мер управляющей организацией принято не было.

Кроме того, при надлежащем текущем обслуживании указанного жилого дома, ООО «Теплотекс» обязано было принимать меры по недопущению и предотвращению возможности возникновения указанных нарушений. Однако техническое обслуживание и содержание дома производилось обществом ненадлежащим образом.

Из поступившего в инспекцию письма от жителя дома № 3/1 по ул. Декабристов г. Чайковский следует, что ООО «Теплотекс» ненадлежащим образом обслуживает дом, что наружные стены дома находятся в неудовлетворительном состоянии, и что ремонтные работы по устранению данных нарушений управляющей организацией не производятся. Согласно актам весеннего и осеннего осмотра дома 2014 года составленным ООО «Теплотекс», следует, что управляющей организацией еще весной 2014 года было известно о разрушении межпанельных швов и фасада дома. Однако никаких мер ни весной 2014 года ни в течение всего 2014 года ООО «Теплотекс» принято не было. Многоквартирный дом к эксплуатации в зимних условиях 2014/2015г.г. ООО «Теплотекс» подготовлен не был.

При данных обстоятельствах, в бездействии ООО «Теплотекс» содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилого дома».

Вина ООО «Теплотекс» заключается:

- в ненадлежащем техническом обслуживании и содержании многоквартирного дома;
- в ненадлежащей подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2014/2015г.г.;
- в уклонении от проведения ремонтных работ в доме с целью устранения указанных нарушений;
- в допущении нарушений, создающих угрозу безопасности жизни и здоровью людей. Указанные нарушения являются значительными, поскольку несут угрозу безопасности для жизни и здоровья граждан и нарушают права жителей на благоприятные и безопасные условия проживания.

Халатное и пренебрежительное отношение управляющей организации к исполнению своих обязанностей по надлежащему техническому обслуживанию здания повлекли за собой нарушения прав и законных интересов жителей многоквартирного дома на благоприятные и безопасные условия проживания.

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.

Оснований для признания выявленного правонарушения в качестве малозначительного, в порядке статьи 2.9 КоАП РФ инспекцией не установлены, поскольку в рассматриваемом случае, характер совершенного правонарушения, количество фактов допущенных нарушений, степень общественной вредности, угрозы охраняемым

государством интересам в сфере жилищного законодательства, ущемлении прав жильцов дома не позволяют сделать вывод о малозначительности совершенного административного правонарушения.

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», расположенное по адресу: 617760, Пермский край, 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 (сорока 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)

Заместитель начальника инспекции



А.И.Бердикова