

## Постановление № 166

по делу об административном правонарушении

08.07.2014

город Южно-Сахалинск  
ул.Дзержинского 23 офис 515

Заместитель руководителя – начальник управления надзора за сохранностью жилищного фонда государственной жилищной инспекции Сахалинской области Гарбузов Игорь Михайлович, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, в отношении должностного лица - директора МУП «Наш дом» Дерр Якова Яковлевича, 07.11.1961 года рождения, уроженца села Раевка Северо-Кавказской области, паспорт 6406 № 616408, выдан 15.12.2006 ОВД города Корсакова Сахалинской области; проживающего по адресу: город Корсаков, ул.Гвардейская, 1, кв.27; по факту нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

При участии: Дерр Яков Яковлевич, надлежащим образом о рассмотрении материалов административного дела Инспекцией извещен, на рассмотрение должностное лицо не явилось, ходатайств не заявляло. При данных обстоятельствах считаю возможным рассмотрение материалов административного дела в отсутствие лица привлекаемого к административной ответственности

Установил:

17.06.2014 главным государственным инспектором управления надзора за сохранностью жилищного фонда государственной жилищной инспекции Сахалинской области Лабада О.П. проведена внеплановая проверка, по вопросу соблюдения правил содержания и ремонта жилого фонда на территории МО Корсаковский городской округ.

В государственную жилищную инспекцию Сахалинской области поступило заявление гражданки, проживающей в квартире № 14 дома № 19 по ул.Парковая города Корсакова по вопросу протечек в квартире с кровли.

В результате обследования, согласно акту № 803 от 17.06.2014 инспектором выявлены нарушения правил содержания и ремонта жилого дома расположенного в городе Корсакова по ул.Парковая, 19 – 5-ти этажного, 4-х подъездного: на момент проверки в подъезде № 1 в тамбуре квартир 12, 13, 14, расположенных на пятом этаже на потолке наблюдается капельная течь в результате протечек с кровли, на 3, 4 и 5 этажах на стенах желтые подтеки, в районе водостока на потолке отслоение штукатурного и окрасочного слоя, над дверным проемом квартиры № 14 наблюдается увлажнение поверхности стены.

При обследовании кровли выявлена деформация оцинкованной обшивки по парапету, на техническом этаже наблюдается увлажнение поверхности плит перекрытия в результате протечек с плоской кровли.

При обследовании фасада с восточной стороны дома, под отливами оконных блоков квартиры № 14 выявлено, что пустоты заделаны пеногерметиком, без устройства водозащитного слоя.

По результатам проведенной проверки 03.04.2014 составлен акт, подписанный представителем юридического лица по доверенности без замечаний.

По фактам, выявленным проверкой, представителем юридического лица пояснения не давались.

Согласно 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.

В соответствии с Протоколом № 1 от 03.05.2012 года общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 19 по ул. Парковая в городе Корсакове, собственниками принято решение о выборе способа управления домом – управление управляющей организацией и выбрана управляющая организация – МУП «Наш дом».

В соответствии с Уставом МУП «Наш дом», одним из предметов деятельности предприятия является управление многоквартирным жилым фондом

В силу пункта 2 статьи 162 ЖК РФ следует, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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.

Таким образом, Общество является лицом, ответственным за надлежащее содержание жилого дома, и обязано соблюдать условия договора и требования законодательства, а именно содержать общее имущество в надлежащем состоянии.

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.

Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда (далее – Правила № 170), которые обязывают организации, обслуживающие жилищный фонд, и их должностных лиц обеспечивать нормальное функционирование зданий и их инженерных систем, осуществлять контроль за техническим состоянием жилищного фонда, поддерживать в исправном и работоспособном состоянии их конструктивные элементы, заданные параметры и режим работы.

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.

В соответствии с п.4.6.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий; обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств; чистоту чердачных помещений и освещенность; достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами; исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Пунктом 4.6.1.2 Правил № 170 организациям по обслуживанию жилого фонда предписано устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя).

Неисправности, являющиеся причиной протечек в отдельных местах кровли, согласно Приложению № 2 Правил № 170 должны устраняться в течение суток.

Согласно п.4.10.2.1 Правил № 170, 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 отмосток и водоотводящих устройств и др.).

Неисправности герметизации стыков (раковины, наплавы, щели, поврежденные участки, занижение толщины герметика, плохая адгезия его к поверхности бетона, ползучесть, а также воздухопроницаемость стыков) должны устраняться по мере выявления, не допуская дальнейшего ухудшения герметизации (п.4.10.2.8 Правил № 170).

Вместе с тем, проверкой установлено, что, не обеспечив защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли, Общество не исполняет требования законодательства, устанавливающего параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Кроме того, содержа ненадлежащим образом общее имущество собственников указанного многоквартирного дома (допустив увлажнения конструкций от протечек кровли), Общество, нарушило свои обязательства перед собственниками, что по смыслу части 2.1 статьи 161 ЖК РФ и пункта 42 Правил № 491 подразумевает ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Таким образом, вышеперечисленные требования действующего законодательства, юридическим лицом МУП «Наш дом» на день проведения проверки 17.06.2014 года исполнены не были, что образует состав правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст.7.22 КоАП РФ.

Согласно ст.2.4 КоАП РФ, административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

В соответствии с п.3 ст.2.1 КоАП РФ назначение административного наказания юридическому лицу не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение виновное физическое лицо.

Согласно распоряжению руководителя Комитета по управлению имуществом администрации Корсаковского ГО № 152-к от 06.12.2011 директором МУП «Наш дом» назначен Дерр Яков Яковлевич.

Согласно пунктам 5.3.1 и 5.3.2 Устава Предприятия директор является единоличным исполнительным органом Предприятия, действующий без доверенности.

Таким образом, директором МУП «Наш дом» Дерр Я.Я. не выполнены требования законодательства в части содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Исследовав материалы дела, должностное лицо, рассматривающее дело, приходит к выводу о наличии вины должностного лица - директора МУП «Наш дом» Дерр Якова Яковлевича в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, выразившейся в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов.

Обстоятельств смягчающих или отягчающих административную ответственность не установлено.

Обстоятельства, исключающие производство по делу об административном правонарушении не выявлены.

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

Постановил:

1. Признать должностное лицо - директора МУП «Наш дом» Дерр Якова Яковлевича виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.
2. Наложить на должностное лицо - директора МУП «Наш дом» Дерр Якова Яковлевича административный штраф в размере 4 000 (четыре тысячи) 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 - начальник управления надзора  
за сохранностью жилищного фонда 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) \_\_\_\_\_

Копия постановления вручена (направлена) \_\_\_\_\_