

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Обнинск Калужской области 03 сентября 2015 года
Мировой судья судебного участка № 16 Обнинского судебного района
Калужской области **Трифонов Д.В.**,

с участием защитника ООО «Управляющая компания» Тувенкова С.А.,
действующего на основании доверенности от 02.06.2015 года,

рассмотрев дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1
ст. 7.23.3 КоАП РФ в отношении Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания», юридический адрес: Калужская область г. Обнинск ул.
Любого, д. 10,

УСТАНОВИЛ:

Государственной жилищной инспекцией Калужской области 15 июня 2015 года
проведена внеплановая выездная проверка ООО «Управляющая компания», в ходе
которой установлено, что в соответствии с договором управления от 12.09.2013 года
ООО «Управляющая компания» осуществляет управление многоквартирным жилым
домом по адресу: Калужская область г. Обнинск ул. Энгельса, д. 15 А.

При проведении обследования указанного дома выявлено:

1. Повреждение кровельного материала (вздутия, растрескивания), деформация
карнизных свесов кровли (глубокие следы коррозии, отверстия) над кв. № 18. В
жилых помещениях кв. № 18 на стенах слева от входных дверей сухие след протечек,
что является нарушением п.п. 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.10.2.1 Правил и норм технической
эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя № 170 от
27.09.2003г. и п.п. 1, п.п.3, п.п.14 п.7 раздела 1 минимального перечня услуг и работ,
утвержденных Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.;

По результатам обследования составлен акт эксплуатационного объекта №
2013 от 05.06.2015 года.

По результатам проведенных мероприятий по контролю установлено, что ООО
«Управляющая компания» не принимаются все возможные меры по поддержанию
дома в нормативном санитарном состоянии, не исполняются надлежащим образом
обязанности, предусмотренные п.п. 3.1, 5.1.1, 5.1.3 договора управления
многоквартирным домом, о чем уполномоченным должностным лицом был составлен
протокол об административном правонарушении № 1698.

Защитник ООО «Управляющая компания» Тувенков С.А. вину в совершении
административного правонарушения не признал, пояснил, что действия общества
квалифицированы по ч. 1 ст. 7.23.3 как нарушение организациями и
индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую
деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров
управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской
деятельности по управлению многоквартирными домами, а нарушение установлено
нормами Постановления Госстроя № 170 от 27.09.2003 года, показал, что
действующий тариф на содержание и ремонт жилья не позволяет в полном объеме
выполнять ремонт, представил акт от 16.07.2015 года, согласно которому работы по
ремонту кровли над квартирой 18 выполнены.

Заслушав объяснения защитника ООО «Управляющая компания», исследовав
письменные доказательства, судья приходит к следующему.

Согласно ч.3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ по о договору управления
многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию
другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение
согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги

по управлению многоквартирным домом, 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.

В соответствии с п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, 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: осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

На основании п.п.14 п. 7 раздела 1 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290, работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

В соответствии с п. 4.6.1.1 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176), 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.

Согласно пункту 4.6.1.2 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) следует 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 покровного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя).

В соответствии с пунктом 4.10.2.1 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) 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.).

Судьей установлено, что ООО «Управляющая компания» в соответствии с договором от 12.09.2013 года выполняет работы по управлению, содержанию, ремонту и предоставлению коммунальных услуг в доме № 15 а по ул. Энгельса в г. Обнинске Калужской области.

ООО «Управляющая компания» не исполняются надлежащим образом обязанности, предусмотренные пп. 3.1, 5.1.1, 5.1.3 договора, а также содержащиеся в пп. 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.10.2.1 Правил и нормы эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, п.п.14 п. 7 раздела 1 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

Действия ООО «Управляющая компания» Жилищной инспекцией Калужской области квалифицированы по ч. 1 ст. 7.23.3 КоАП РФ как нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Однако, учитывая установленные выше обстоятельства, судья полагает, что нарушение указанных выше нормативных правовых актов образует состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, а именно, нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 5 "О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях", если при рассмотрении дела будет установлено, что протокол об административном правонарушении содержит неправильную квалификацию совершенного правонарушения, судья может переqualифицировать действия (бездействие) лица на другую статью, предусматривающую состав правонарушения, имеющий единый родовый объект посягательства, при условии, что это не ухудшает положения лица, в отношении которого возбуждено дело, и не изменяет подведомственности его рассмотрения.

Составы административных правонарушений, предусмотренные частью 1 статьи 7.23.3 и статьи 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, имеют единый родовой объект посягательства, им присущи одинаковые непосредственные объекты административного правонарушения, мотивы и условия их совершения. Кроме того, санкция статьи 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусматривает менее строгое административное наказание, чем санкция части 1 статьи 7.23.3 КоАП РФ.

При таких обстоятельствах, учитывая факт нарушения ООО «Управляющая компания» правил содержания и ремонта дома по адресу: Калужская область г. Обнинск ул. Энгельса, д. 15 А, судья приходит к выводу о переквалификации действий ООО «Управляющая компания» с ч. 1 ст.7.23.3 на 7.22 КоАП РФ.

Вина ООО «Управляющая компания» в инкриминируемом ему административном правонарушении подтверждается протоколом об административном правонарушении (л.д. 4-5), копией акта проверки № 121 от 15 июня 2015 года (л.д. 16-17), копией акта проверки эксплуатационного состояния объекта № 2013 от 05 июня 2015 года (л.д. 18), копией приказа о проведении внеплановой проверки (л.д. 19-20), выпиской из ЕГРЮЛ ООО «Управляющая компания» (л.д. 37-48); копией договора управления многоквартирным домом (л. д. 49-53), копией лицензии (л.д. 57), копией свидетельства (л.д. 58).

Действия ООО «Управляющая компания» судья квалифицирует по ст. 7.22 КоАП РФ как нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов, правил содержания и ремонта жилых домов.

При назначении административного наказания судья учитывает характер совершенного административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, отсутствие предусмотренных законом отягчающих и наличие смягчающего - добровольное устранение выявленного нарушения, административную ответственность обстоятельств.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.29.9-29.11 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать виновным ООО «Управляющая компания» в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ и назначить наказание в виде административного штрафа в размере сорок тысяч рублей с перечислением штрафа по следующим реквизитам: получатель платежа: УФК по Калужской области (Государственная жилищная инспекция Калужской области), ИНН: 4027064312, КПП: 402701001, ОКТМО: 29701000, р/с: 40101810500000010001, наименование банка: ГРКЦ ГУ Банка России по Калужской области г.Калуга, БИК: 042908001, КБК: 12811690040040000140, наименование платежа – административный штраф, наложенный Государственной жилищной инспекцией Калужской области.

Разъяснить ООО «Управляющая компания», что административный штраф должен быть уплачен лицом не позднее 60 дней со дня вступления постановления в законную силу. При отсутствии в суде документа, свидетельствующего об оплате штрафа, по истечении шестидесяти дней, может быть принято решение о привлечении лица, не уплатившего штраф, к административной ответственности в соответствии с ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ, предусматривающей наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа.

*Постановление может быть обжаловано в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления в Обнинский городской суд Калужской области непосредственно либо через мирового судью, вынесшего постановление.

Мировой судья

Д.В. Грифонов

