



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Дерендяева, 23, г. Киров обл., 610020  
Тел/факс (8332)32-05-88

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 437**  
по делу об административном правонарушении

20.08.2014

г. Киров (обл.)

Заместителем начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Летовым М.В., руководствуясь ст.ст. 23.55, 29.9, 29.10. Кодекса РФ об административных правонарушениях, рассмотрено дело об административном правонарушении, возбужденное постановлением прокурора Первомайского района г.Кирова от 28.07.2014 в отношении юридического - ООО «Управление жилищного хозяйства» (далее – ООО «УЖХ»), (ИНН 4345269930, дата регистрации юридического лица - 28.12.2009 ОГРН 1094345021946, расположенного: юр. адрес ул. Мелькомбинатовский проезд, 8а, почтовый адрес: ул. Дерендяева, 80 к.2, г. Киров), по ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях за нарушение правил содержания и ремонта многоквартирных жилых домов.

**УСТАНОВЛЕНО:**

В ходе проведенной прокуратурой Первомайского района г. Кирова с привлечением в качестве специалиста главного специалиста-эксперта инспекторского отдела по контролю за техническим состоянием жилья ГЖИ Кировской области Сысоенкова В.Л. проверки 10.07.2014 выявлены нарушения законодательства, регулирующего вопросы технической эксплуатации, содержания и ремонта жилищного фонда в доме по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д. 41.

В соответствии с 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 силу п. 10 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, 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



щем: 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 и др.

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, определены требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью: обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Установлено, что многоквартирный жилой дом по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д. 41, находится в управлении ООО «УЖХ».

В силу п. 2.1.3. Договора управления многоквартирным домом от 15.03.2010 № 10/156-02, ООО «УЖХ», являясь управляющей компанией, обязано организовать проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно Приложению № 2 к договору.

Вместе с тем, на момент проверки 10.07.2014 установлены следующие нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а именно:

- в подвальном помещении тепловая изоляция трубопровода системы отопления имеет повреждения, разрушения, что не соответствует п. 5.2.22 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170 (далее - Правила), а именно: трубопроводы и арматура системы отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год;

- на запорной арматуре (1 шт.) системы отопления в подвальном помещении имеется утечка, грунтовый пол теплового узла под местом утечки увлажнен на площади до 2 кв.м. На калаче ВВП горячего водоснабжения имеется утечка, что не соответствует п. 4.1.1. Правил, а именно: организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов, п. 4.1.3. Правил, а именно: подвальное помещение должно быть сухим, п. 4.1.15. Правил, а именно: не допускается подтопление подвалов из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

- при входе в подвал с левой стороны имеется выпучивание стены во внутрь на площади до 5 кв.м, с отклонением от плоскости до 10 см., что не соответствует п. 4.2.1.14. Правил, а именно: организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении повреждения кирпичных стен, их выпучивание должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или других способов. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

- в подвальном помещении соединения проводов питания светильников

выполнены на скрутках, светильники не закрыты плафонами, не закреплены. Провода освещения не закреплены, что не соответствует п. 5.6.1. Правил, а именно: эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями, п. 5.6.2. Правил, а именно: организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию: осветительных установок общедомовых помещений, включая светильники, установленные в подвалах;

- в чердачном помещении соединение проводов питания светильников выполнено на скрутках, светильники не закрыты плафонами, не закреплены. Провода освещения не закреплены, что не соответствует п. 5.6.1. Правил, а именно: эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями, п. 5.6.2. Правил, а именно: организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию: осветительных установок общедомовых помещений, включая светильники, установленные на чердаках;

- слуховые окна в чердачном помещении не имеют заполнений, что не соответствует п. 4.8.14. (применительно) Правил, а именно: должно быть исправным остекление, п. 4.6.1.25 Правил, а именно: необходимо обеспечить вентиляцию крыш: слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками;

- чердачное помещение захламлено бытовым и строительным мусором, что не соответствует п. 3.3.4. Правил, а именно: чердачные помещения не должны быть захламлены бытовым и строительным мусором.

При таких обстоятельствах проводимая ООО «УЖХ» работа в части обеспечения надлежащего содержания общего имущества указанного дома в полной мере не соответствует требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170; п. 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме от 13.08.2006 № 491.

По результатам проверки 28.07.2014 прокурором возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «УЖХ» по признакам состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП, т.е. нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Установлено, что ООО «Управление жилищного хозяйства» было надлежаще извещено о дате, времени и месте составления постановления требованием о явке № 02-05-2014 от 24.07.2014, которое нарочным вручено управляющей компанией 24.07.2014. Постановление составлено с участием представителя управляющей компании по доверенности Пантелеевой Е.М.

В соответствии с п.4 ч.1 ст.29.7 КоАП РФ выяснено, что управляющая компания была надлежаще извещена о времени и месте рассмотрения дела. Определением от 07.08.2014 назначено рассмотрение дела об административном правонарушении на 20.08.2014. Данное определение с сопроводительным письмом заказной корреспонденцией направлено управляющей компании, которое вручено адресату 12.08.2014.

Дело об административном правонарушении рассматривается с участием представителя ООО «УЖХ» по доверенности Пантелеевой Е.М., которая не согласна с вменяемым правонарушением. Пояснила и представила подтверждающие документы, свидетельствующие о принимаемых управляющей компанией мерах по содержанию и ремонту данного многоквартирного дома до проведения проверки прокуратуры: на основании решения собственников заключен договор подряда от

23.06.2014 на техническое обследование дома. Считает, что отсутствует состав правонарушения, т.к. приняты меры по техническому обследованию дома. Кроме того, указывает, что постановлением ГЖИ Кировской области № 351 от 25.06.2014 ООО «УЖХ» было привлечено к административной ответственности в виде штрафа за нарушение правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 41 по ул.Ленина г.Кирова. На основании п.7 ч.1 ст.24.5 КоАП РФ просит производство по делу прекратить.

Рассмотрев материалы дела, считаю, что они свидетельствуют о наличии события и состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Статьей 7.22 КоАП РФ установлена ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Субъектом данного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов, в данном случае – управляющая компания.

Субъективная сторона правонарушения по данной статье может быть выражена в форме умысла и неосторожности.

Объектом данного правонарушения являются предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами отношения в сфере содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Объективную сторону составляют противоправные действия (бездействие), выражающиеся в нарушении правил содержания ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170).

Согласно статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Правила содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), Правилами № 170, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»), Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»).

В соответствии с п. 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением № 290, в целях обеспечения оказания

услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

Пунктом 10 Правил № 491 установлено, что 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, в том числе: 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.

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, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества (п. 11 Правил № 491).

В Правилах № 170 перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей организацией.

В нарушение данных требований, управляющая организация не обеспечила содержание общего имущества указанных домов в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов, безопасность для жизни и здоровья граждан; не осуществляла надлежащий осмотр общего имущества дома в целях выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации; не занималась надлежащим образом содержанием общего имущества дома, его текущим ремонтом и подготовкой к сезонной эксплуатации.

Управляющей организацией не представлено никаких доказательств, опровер-

Штраф перечислить в доход бюджета на р/с 40101810900000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Кировской области (Государственная жилищная инспекция Кировской области), л/с 04402008160. Код ОКТМО 33701000, ИНН 4345049124, БИК 043304001, КПП 434501001, КБК 81611690040040000140, УИН 0, статус плательщика 08.

Настоящее постановление может быть обжаловано: начальнику инспекции или в суд по месту рассмотрения дела. Жалоба может быть подана в течение 10-ти суток со дня вручения или получения копии постановления. По истечении срока на обжалование данное постановление вступает в законную силу.

Штраф должен быть уплачен не позднее 60-ти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу, а квитанция об уплате административного штрафа предъявлена в государственную жилищную инспекцию Кировской области. При неуплате административного штрафа в срок он будет взыскан в принудительном порядке.

Заместитель начальника инспекции



М.В.Летов

Постановление выслано почтой.

Постановление вступило в законную силу: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Постановление исполнено: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.