



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 604**  
по делу об административном правонарушении

27.08.2015

г. Киров (обл.)

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Летов М.В., руководствуясь статьями 23.55, 29.9, 29.10. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, рассмотрел дело об административном правонарушении, возбужденное протоколом № 13/104/15 от 11.08.2015 в отношении юридического лица Общества с ограниченной ответственностью «Управление жилищного хозяйства» (далее – ООО «УЖХ»), ИНН 4345269930, ОГРН 1094345021946, юридический адрес: г.Киров ул. Мелькомбинатовский проезд, 8а, почтовый адрес: г.Киров ул. Дерендяева, 80 к. 2, дата регистрации юридического лица - 28.12.2009, по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за нарушение правил содержания и ремонта многоквартирных жилых домов.

**УСТАНОВИЛ:**

В ходе проверки, проводимой на основании приказа начальника государственной жилищной инспекции Кировской области № 2271/15 от 03.07.2015 с 14 час. 00 мин. 15.07.2015 до 15 час. 00 мин. 11.08.2015 установлено: управление многоквартирным домом по адресу: ул. К.Химик, 23, г. Киров осуществляет ООО «Управление жилищного хозяйства», договор управления №10/483-28 от 19.05.2010.

В ходе визуального осмотра с выходом на место 15.07.2015 выявлены нарушения правил технического содержания жилого дома:

При визуальном осмотре фасада установлено:

- отсутствие защитного окрасочного слоя обшивки, многочисленные рассыхания, трещины, повреждение гнилью обшивочной доски (фото №1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8), что не соответствует п. 4.2.3.1. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утв. постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170 (далее – Правила) а именно: Местные разрушения фактурного и окрасочного слоев, общее загрязнение поверхности, и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; п. 4.2.3.12. Фасады деревянных нештукатуренных зданий (рубленых, брусчатых и сборно-щитовых) с обшивкой и без обшивки должны периодически окрашиваться паропроницаемыми красками или составами для усиления пожаробезопасности и защиты от грибка и гниения; п. 4.2.2.1. При появлении гниения, поражения домовыми грибами следует вызвать специализированную организацию; п. 4.2.2.2. Не допускается повреждение гидроизоляции, разрушение обшивки, увлажнение древесины должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.



- отсутствие наружной рамы с остеклением мест общего пользования подъезда №1 (фото №9), отсутствие остекления наружной рамы – заколочено фанерой мест общего пользования подъезда №2 (фото №10), что не соответствует п. 4.8.14. Лестничные клетки: должно быть исправным остекление; приложение №2 Правил: Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования (применительно): разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, в летнее время – 3 сут.; п. 4.7.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние окон;

При визуальном осмотре чердачного помещения установлено:

- не плотное примыкание вентиляционных каналов к кровле над кв. 5, 6, 10, 12 (фото №11, 12, 13), что не соответствует п. 4.6.1.13. Кровельные покрытия в сопряжениях с выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован);

- отверстия, пробоины в асбестоцементном покрытии кровли над кв. 4, 5, 6 (фото №14, 15, 16, 17), следы увлажнения чердачного перекрытия над кв. 5, по чердачному перекрытию над кв. 12 разложена полиэтиленовая пленка – наличие воды на ней (фото №18, 19), нарушение соединения конструкций стропильной системы между 1 и 2 подъездами (фото №20, 21), следы загнивания древесины конструкций стропильной системы над кв. 11 (фото №22, 23), что не соответствует п. 4.6.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек; п. 4.6.1.2. Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, загнивание стропильных ног, обрешетки и др. элементов); в кровлях из асбестоцементных плиток (повреждения отдельных элементов);

Квартира №6

- следы протечки с кровли на потолке жилого помещения на площади до 1м<sup>2</sup> (фото №24), что не соответствует п. 4.6.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек;

Квартира №5

- следы протечки с кровли на потолке в жилых помещениях общей площадью до 1,5м<sup>2</sup> (фото №25, 26), что не соответствует п. 4.6.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек;

Согласно договору управления, ООО «УЖХ» осуществляет управление домом в интересах собственников и пользователей помещений в период срока действия договора. Управляющая организация обязуется по договору управления:

- согласно п. 2.1.1. обеспечить надлежащее функционирование и эксплуатацию здания с соблюдением характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

- согласно п. 2.1.2. организовать работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

- согласно п. 2.1.3 организовать проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно «Перечню работ по текущему ремонту общего имущества» (Приложение № 3).

Проводимая работа управления ООО «УЖХ» в части содержания общего имущества указанного дома не соответствует требованиям п.п. 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.06.2006 (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 прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц. Выявлены нарушения требований «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России 27.09.2003 г. № 170.

По результатам проверки протоколом № 13/104/15 от 11.08.2015 возбуждено дело об административном правонарушении в отношении ООО «УЖХ» по признакам состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Установлено, ООО «УЖХ» письмом № 8025-64-1-12/Л-2730 от 20.07.2015 было надлежаще уведомлено о времени и месте составления протокола об административном правонарушении по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, которое нарочным вручено управляющей компании 22.07.2015. На основании пункта 4.1 статьи 28.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях протокол об административном правонарушении составлен без участия представителя ООО «УЖХ».

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 29.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях выяснено, что ООО «УЖХ» было надлежаще извещено о времени и месте рассмотрения дела. Определением от 12.08.2015 назначено рассмотрение дела об административном правонарушении на 27.08.2015. Данное определение с сопроводительным письмом заказной корреспонденцией направлено управляющей компании, которое согласно уведомлению вручено адресату.

Дело об административном правонарушении рассматривается с участием представителя ООО «УЖХ» по доверенности Гинсбурга А.М.

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

Статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях 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 Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными 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 Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), Правилами № 170, Постановлением Правительства Российской Федерации 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 Российской Федерации 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 чис-

ле 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 указанного дома 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, опровергающих сведения о событии правонарушения и ее вине, установленных справкой проверки, протоколом об административном правонарушении и другими материалами дела об административном правонарушении.

Факт несоблюдения требований Правил № 491 и Правил № 170 установлен при рассмотрении дела в инспекции и подтвержден материалами дела.

Состояние общего имущества домов свидетельствуют о том, что должностное лицо управляющей организации длительное время не принимала мер к выявлению и устранению нарушений по содержанию общего имущества дома. С принятием дома в управление, то есть с 2010 г., у ООО «УЖХ» возникли обязанности по их содержанию и ремонту, с этого момента должностное лицо управляющей компании несет всю ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств. Бремя собственников по содержанию общего имущества и принятию решений о финансировании дополнительных работ не устраняет обязанностей управляющей организации по надлежащему исполнению принятых на себя обязательств. Принимая на себя управление многоквартирными домами, должностное лицо управляющей компании знало о состоянии передаваемого жилья и объемах поступающих в его распоряжение денежных средств для выполнения принятых на себя обязательств.

Объективная сторона правонарушения выражена в противоправном бездействии ООО «УЖХ», нарушении вышеуказанных норм Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил № 491, Постановлений № 290, 416 и Правил № 170 в результате не выявления и не устранения многочисленных разрушений общего имущества многоквартирного дома.

Управляющей компанией не организованы работы по выполнению аварийных работ, предусмотренных требованиями Приложения № 2 к Правилам эксплуатации: отдельные протечки кровли; должны устраняться в течение 1 суток; разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время 1 сутки, в летнее время - 3 суток с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Данные работы в силу требований Правил № 491 и Правил № 170 являются непосредственными обязанностями управляющей организации, подлежащими исполнению независимо от наличия согласования с собственниками помещений дома. Бездействие управляющего директора управляющей организации влечет нарушение прав граждан на безопасные и комфортные условия проживания.

Таким образом, материалы дела содержат доказательства, свидетельствующие о том, что управляющая организация не приняла всех зависящих мер, направленных на недопущение совершения административного правонарушения, т.е. в ее бездействии содержится состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Совершенное правонарушение выражается в длительном непрекращающемся невыполнении или ненадлежащем выполнении соответствующих обязанностей управляющей организацией. Следовательно, правонарушение является длящимся и считается оконченным в день его обнаружения 15.07.2015, т.е. срок привлечения к ответственности не истек.

Согласно статье 2.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях при малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо, уполномоченные решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием.

Характер выявленных нарушений свидетельствуют о том, что управляющая организация проводит осмотры ненадлежащим образом, не выявляет и не оценивает реальное состояние общего имущества дома, не доводит до сведения собственников помещений дома информацию о необходимости проведения ремонта общего имущества домов, не проводит необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Доказательств исключительности случая вмененного административного правонарушения ООО «УЖХ» не представлено и не усматривается из материалов дела.

Следовательно, в бездействии управляющей организации установлен состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Обстоятельств, отягчающих и смягчающих административную ответственность, не установлено.

На основании вышеизложенного, руководствуясь, статьями 7.22, 23.55, 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях:

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

общество с ограниченной ответственностью «Управление жилищного хозяйства» признать виновным в совершении правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и привлечь к административной ответственности в виде наложения административного

штрафа в размере 40000 (сорок тысяч) рублей.

Штраф перечислить в доход бюджета на р/с 40101810900000010001 в Отделение Киров г. Киров УФК по Кировской области (Государственная жилищная инспекция Кировской области), л/с 04402003660. 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.