



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА И  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Комсомольская, 38, корп. 1, каб. № 207, г. Архангельск 163072

тел./факс (8182) 21-27-18

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е № 01-10/88

по делу об административном правонарушении

« 13 » \_\_\_\_\_ марта 2014 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

**Шуминов Сергей Александрович,**

Заместитель  
руководителя государственной жилищной  
инспекции Архангельской области

рассмотрев протокол № А-13/02-08/101 от 27 февраля 2014 года и материалы дела об  
административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении  
юридического лица ООО «Городская Управляющая Компания-3»

Юридический адрес: г. Архангельск, ул. Шубина, д. 30

Банковские реквизиты: р/с 40702810104000103770 Банк Архангельское отделение ОСБ  
№ 8637

БИК 041117601 ИНН 2901151464 КПП 290101001

Телефон \_\_\_\_\_ Факс 23-61-84

Законный представитель юридического лица директор – Меркулов М.В.

Привлекалось к административной ответственности \_\_\_\_\_ нет

**У С Т А Н О В И Л:**

По обращению жителя дома № 41 по пр. Новгородский в г. Архангельске государственной  
жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка  
соблюдения ООО «Городская Управляющая Компания-3» (далее – ООО «ГУК-3») в отношении  
обязательных требований к перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего  
содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании  
многоквартирного дома № 41 по пр. Новгородский в г. Архангельске (акт № А-13/02-06/301 от  
26.02.2014г.) и установлено, что ООО «ГУК-3» ненадлежащим образом осуществляет  
содержание и ремонт указанного дома и им не соблюдается Минимальный перечень услуг и  
работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в  
многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением  
Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, Правила содержания общего имущества в  
многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

Данные нарушения образуют состав административного правонарушения,  
предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых  
домов).

По результатам проведенной проверки в соответствии с частями 1, 2 статьи 28.3 КоАП РФ  
27 февраля 2014 года путем составления протокола № А-13/02-08/101 возбуждено дело об  
административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении  
юридического лица – ООО «ГУК-3».

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено заместителем  
руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее –  
заместитель руководителя инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 13 марта 2014 года.

Законный представитель ООО «ГУК-3», надлежащим образом извещенный о времени и  
месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения  
№ А-13/03-44/80 от 27.02.2014г.) не явился, направил защитника Садрыову Н.А. по  
доверенности от 13.03.2014 года.

В ходе рассмотрения дела защитник юридического лица пояснил, что выявленные в ходе  
проверки нарушения Обществом устраняются, что подтверждается представленным на  
рассмотрение дела копией договора оказания услуг № 97 от 06.03.2014 года и протоколом  
согласования цены № 1.

Причиной нарушения правил содержания и ремонта жилого дома является  
недостаточность имеющихся денежных средств, препятствующая ООО «ГУК-3» исполнению в  
полном объеме перечня услуг и работ по жилому дому № 41 по пр. Новгородский в  
г. Архангельске.

При этом, наличие выявленных в ходе проверки нарушений в содержании  
многоквартирного дома № 41 по пр. Новгородский в г. Архангельске защитник юридического  
лица признала, наличие вины ООО «ГУК-3» не оспаривала.

Изулив материалы дела, и заслушав пояснения защитника юридического лица,  
заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «ГУК-3» усматривается  
состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ  
(нарушение правил содержания и ремонта жилых домов).

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, по договору управления  
многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны  
(собственников помещений в многоквартирном доме), 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 пункту 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,  
утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, собственники  
помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего  
имущества или привлечь иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и  
ремонту общего имущества (далее соответственно – услуги, работы) с учетом выбранного  
способа управления многоквартирным домом.

Согласно подпункту а) пункта 16 Правил содержания общего имущества в  
многоквартирном доме надлежащее содержание общего имущества обеспечивается  
собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с  
управляющей организацией – в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 41 по пр. Новгородский в  
г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей  
организацией и утверждено ООО «ГУК-3», что подтверждается договором управления  
многоквартирным домом от 26.08.2013г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 26.08.2013г., заключенного между  
Собственником муниципального жилого фонда и ООО «ГУК-3», Управляющая организация по  
заданию собственников в течение согласованного срока действия договора за плату  
обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению домом, содержанию и ремонту  
общего имущества в доме, предоставлять собственникам и пользователям коммунальные  
услуги.

В соответствии с пунктом 2.2.30 Устава ООО «ГУК-3» предметом деятельности Общества  
является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «ГУК-3» является лицом, ответственным за надлежащее содержание  
дома № 41 по пр. Новгородский в г. Архангельске.



При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от 26.08.2013г., Общество обязано руководствоваться действующим законодательством РФ, в частности, нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию жилищного фонда – Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Перечень услуг № 290), а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и с пунктом 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-эпидемиологическом благоустройстве населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- соблюдение законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого имущества, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Согласно пункту 2 Перечня услуг № 290 к работам, выполняемым в зданиях с подвалами, в том числе относится: проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

На основании пункта 3 Перечня услуг № 290 к работам, выполняемым для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в том числе относятся: выявление повреждений в кладке, наличии и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

В соответствии с пунктом 7 Перечня услуг № 290 к работам, выполняем в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в том числе относится: проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Согласно пункту 8 Перечня услуг № 290 к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в том числе относится: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкциях лестницы; при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление

штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости I час в балках с лестницами по стальным косоурам; проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антигипотетическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

На основании пункта 9 Перечня услуг № 290 к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в том числе относятся: контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Согласно пункту 13 Перечня услуг № 290 к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме относятся: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

На основании пункта 14 Перечня услуг № 290 к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов относятся: проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров – незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов ствол мусоропроводов, мусороборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Согласно пункту 18 Перечня услуг № 290 к общим работам, выполняемым для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.

В соответствии с пунктом 20 Перечня услуг № 290 к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме, в том числе относится техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, наладка электрооборудования.

На основании пункта 24 Перечня услуг № 290 к работам по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения благоустройства, иными объектами, предназначенными для эксплуатации и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года относятся: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.



Согласно пункту 26 Перечня услуг № 290 к работам по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов относятся: незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственный жилищный надзор за содержанием общего имущества осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По обращению жителя дома № 41 по пр. Новгородский в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Вороновой Л.В. в присутствии представителя ООО «ГУК-3» Садыровой Н.А. (по доверенности от 26.02.2014г.) 26 февраля 2014 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований к перечню услуг и работ по указанному многоквартирному дому.

В ходе проведения проверки дома были выявлены следующие нарушения:

- захламление техподполья дома;
- неисправность приборов освещения техподполья;
- негерметичность трубопровода отопления в районе I, III подъездов;
- неисправность приборов освещения в чердачном помещении в районе I, II, IV подъездов;
- наличие мусора на кровле;
- отсутствие решеток и колпаков с дренажными отверстиями на водоприемных воронках в районе I, III, IV подъездов;
- неисправность крепления оконных ограждений в I подъезде (5,6 этажи), II подъезда (9 этаж), IV подъезд (2, 4 этажи), V подъезд (6 этаж);
- неисправность оконного ограждения во II подъезде (7 этаж);
- неисправность заглузных клапанов мусоропровода в I подъезде (2, 4, 5, 7 этажи), II подъезде (3, 6 этажи), III подъезд (3, 6, 7 этажи, IV подъезд (2 этаж), V подъезд (2, 3, 8 этажи);
- неисправность перегородки в районе мусоропровода на 4 этаже в I подъезде;
- неисправность ограждения лестничного марша II подъезд (9 этаж), IV подъезд (5 этаж);
- повреждение перил во II подъезде (9 этаж);
- неплотности в притворах дверного полотна в тамбуре V подъезда;
- ненадлежащее состояние придомовой территории; ненадлежащее санитарное состояние мусорокамер I-V подъездов;
- неисправность подсветки информационного знака на главном фасаде дома;
- не организовано место накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

Доводы защитника юридического лица относительно недостаточности денежных средств не подтверждаются материалами дела.

Довод защитника юридического лица относительно устранения части выявленных нарушений не подтверждается материалами дела.

Наличие заключенного договора оказания услуг № 97 от 06.03.2014 года по сбору и утилизации отходов так же не может быть признано как устранение одного из выявленных нарушений.

В силу части 1 статьи 1.5 КоАП РФ, лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

В соответствии с частью 1 статьи 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического

лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

В ходе рассмотрения дела установлена вина ООО «ГУК-3» в нарушении перечня услуг и работ по многоквартирному дому № 41 по пр. Новгородский в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-13/02-08/101 от 27.02.2014г. об административном правонарушении, акт № А-11/02-06/301 от 26.02.2013г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителей домов и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «ГУК-3», будучи обязанным обеспечить содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в строгом соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего были нарушены пункты 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 18, 20, 26 Перечня услуг № 290 и пункты 10, 11 Правил № 491.

Согласно пункту 42 Правил № 491, управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

В силу статьи 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание и ремонт жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от сорока до пятидесяти тысяч рублей.

В ходе рассмотрения дела смягчающих или отягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «ГУК-3» нарушило права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанном многоквартирном доме.

Кроме того, указанные факты свидетельствуют и о нарушении статьи 4 Закона РФ «О защите прав потребителей», которой предусмотрено что, если законами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к качеству услуги, исполнитель обязан оказать потребителю услугу, соответствующую этим требованиям.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «ГУК-3» штраф в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 7.22, 23.55, 29.6, 29.7, 29.9, 29.10 КоАП РФ, заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

## ПО С Т А Н О В И Л:

Признать ООО «Городская Управляющая Компания-3» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 40 000 рублей.

Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления в Арбитражный суд Архангельской области в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством.

Согласно пункту 1 статьи 25.1. КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с КоАП РФ.

Административный штраф должен быть внесен не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу в бюджет муниципального образования по месту нахождения органа или должностного лица, принявшего решение о наложении штрафа.



