



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ул.Полова,17, каб. № 86, г.Архангельск 163000

тел./факс(8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10/308**  
по делу об административном правонарушении

« 05 » октября 2012 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной  
жилищной инспекции Архангельской области

**Шуминов Сергей  
Александрович,**

рассмотрев протокол № С/02-11/410 от 21 сентября 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Ломоносовский»

Юридический адрес: г. Архангельск, ул. Абрамова, д. 15, стр. 1, офис 207

Банковские реквизиты: р/с 40702810104000005768 Банк Архангельское ОСБ № 8637

БИК 041117903 ИНН 2901169743 КПП 290101001

Телефон 23-61-84 Факс

Законный представитель юридического лица генеральный директор – Меркулов М.В.  
Привлекалось к административной ответственности 30.03.2012г. админ. штраф 40 000руб.

**УСТАНОВИЛ:**

В соответствии с пунктом 33 Плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, проводимых государственной жилищной инспекцией Архангельской области в 2012 году, утвержденного руководителем государственной жилищной инспекции Архангельской области 29 декабря 2011 года, в период с 19 по 21 сентября 2012 года в отношении ООО «Ломоносовский» проведена плановая выездная проверка соблюдения обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирных домах, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, Требований Стандарта раскрытия информации.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирных домов № 70 по ул. Северодвинская, № 20 по пр. Обводный канал, № 32 корп. 1 по пр. Новгородский в г. Архангельске (акт № АС/02-07/842 от 20.09.2012 г.) и установлено, что ООО «Ломоносовский» ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт указанных домов и им нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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 21 сентября 2012 г. путем составления протокола № С/02-11/410 возбуждено

дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Ломоносовский».

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 05 октября 2012 года.

Законный представитель ООО «Ломоносовский» надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № АС/03-27/299 от 21.09.2012г.) не явился, направив своего защитника Гнездова Э.В по доверенности от 20.06.2012 года.

В ходе рассмотрения дела защитник юридического лица пояснил, что выявленные в ходе проверки нарушения Обществом частично устранены, причиной нарушения правил содержания и ремонта жилого дома является недостаточность имеющихся денежных средств, препятствующее соблюдению ООО «Ломоносовский» правил содержания и ремонта жилых домов. При этом, наличие выявленных в ходе проверки нарушений в содержании многоквартирных домов № 70 по ул. Северодвинская, № 20 по пр. Обводный канал и № 32, корп. 1 по пр. Новгородский в г. Архангельске защитник юридического лица признал, наличие вины ООО «Ломоносовский» не оспаривал.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника юридического лица, заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «Ломоносовский» 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 13.08.2006 г. № 491, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать 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 многоквартирных домов № 70 по ул. Северодвинская, № 20 по пр. Обводный канал и № 32, корп. 1 по пр. Новгородский в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «Ломоносовский», что подтверждается договорами управления многоквартирным домом от 01.07.2008 г.

Согласно пункту 2.1 договоров управления от 01.07.2008 г., заключенных между ООО «Ломоносовский» и Собственниками указанных многоквартирных домов, Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме.

В соответствии с пунктом 2.2 Устава ООО «Ломоносовский» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «Ломоносовский» является лицом, ответственным за надлежащее содержание домов № 70 по ул.Северодвинская, № 20 по пр. Обводный канал и № 32, корп. 1 по пр. Новгородский в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договорами управления от 01.07.2008 г., Общество обязано руководствоваться действующим законодательством РФ, в частности, нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию жилищного фонда – Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 (далее – Правила № 170), а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006 г. № 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 благополучии 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;
- соблюдения 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.

Согласно пункту 2.6.13 Правил № 170 в летний период должны быть проведены следующие работы: по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях); по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.).

На основании пункта 4.3.1 Правил № 170 Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин; исправное состояние перекрытий; звукоизоляцию; устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития; восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических, водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

В соответствии с пунктом 5.2.22 Правил № 170 трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год.

Согласно пункту 5.6.2 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию: шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления; внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей; этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии; осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросборщиков и

мусоросборщиков, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда.

На основании пункта 5.6.2 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию: шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления; внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей.

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

В соответствии с пунктом 33 Плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, проводимых государственной жилищной инспекцией Архангельской области в 2012 году, утвержденной руководителем государственной жилищной инспекции Архангельской области 29 декабря 2011 года, в период с 19 по 21 сентября 2012 года в отношении ООО «Ломоносовский» государственным жилищным инспектором Лычагиной О.А. в присутствии представителя ООО «Ломоносовский» Кокляевой Ю.Н. (по доверенности от 18.09.2012г.) проведена плановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту многоквартирных домов № 70 по ул.Северодвинская, № 20 по пр. Обводный канал и № 32, корп. 1 по пр. Новгородский в г. Архангельске.

В ходе проведения проверки дома № 70 по ул. Северодвинская выявлены следующие нарушения:

- неисправность (отсутствие) тепловой изоляции трубопроводов горячего водоснабжения в техподполье в районе I-IV подъездов;
- неисправность (отсутствие) тепловой изоляции трубопроводов отопления в лестничной клетке IV подъезда (1 этаж);
- неисправность плит перекрытий в местах прохода трубопроводов водоснабжения в техподполье в районе I-II подъездов (2 места).

В ходе проведения проверки дома № 20 по пр. Обводный канал выявлены следующие нарушения:

- неисправность (отсутствие) тепловой изоляции трубопроводов горячего водоснабжения в техподполье в районе I-VI подъездов;
- неисправность плит перекрытий в местах прохода трубопроводов водоснабжения в техподполье в районе I-III подъездов (3 места);
- неисправность (отсутствие) тепловой изоляции трубопроводов отопления в лестничной клетке II подъезда (1 этаж);
- неисправность приборов освещения (отсутствие плафона) в лестничной клетке I подъезда (1, 2 этаж), II подъезда (1 этаж), III подъезда (2, 3, 5 этаж), VI подъезда (тамбур, 4, 5 этаж).

В ходе проведения проверки дома № 32, корп. 1 по пр. Новгородский выявлены следующие нарушения:

- неисправность приборов освещения (отсутствие плафона) в лестничной клетке I подъезда (тамбур, 1, 2, 7, 8, 9 этаж), II подъезда (1, 5, 7, 8 этаж);
- неисправность (отсутствие) тепловой изоляции трубопроводов отопления в лестничной клетке II подъезда (1 этаж).

Доводы защитника юридического лица ООО «Ломоносовский» об отсутствии денежных средств, для устранения выявленных в ходе проведения проверки нарушений, не подтверждаются материалами дела.

В соответствии с постановлением Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 года № 6464/10 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей,

степени физического износа и технического состояния общего имущества включает в себя, в том числе, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги должны осуществляться управляющими компаниями не зависимо от того, имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещения в доме. Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности.

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 «Ломоносовский» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирных домов № 70 по ул. Северодвинская, № 20 по пр. Обводный канал и № 32, корп. 1 по пр. Новгородский в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № С/02-11/410 от 21.09.2012г. об административном правонарушении, акт № АС/02-07/842 от 20.09.2012г. проведения плановой выездной проверки).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «Ломоносовский» 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 2.6.13, 4.3.1, 5.2.22, 5.6.2, 5.6.6 Правил № 170, 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 административную ответственность обстоятельств не установлено.

Общество ранее привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения (постановление № 01-10/102 от 30.03.2012г.) в г. Архангельске.

Таким образом, в соответствии со статьей 4.3 КоАП РФ административное правонарушение ООО «Ломоносовский» совершено при наличии отягчающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «Ломоносовский» нарушило права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанных многоквартирных домах.

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 «Ломоносовский» штраф в размере 45 000 (сорок пять 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

### ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «Ломоносовский» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 45 000 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.

Административный штраф должен быть внесен не позднее 30 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.

Реквизиты получателя штрафа:

УФК по Архангельской области (Госжилинспекция Архангельской области)

ИНН 2926000555 КПП 290101001

р/сч 40101810500000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области

БИК 041117001 ОКАТО 11401000000

Код дохода 390 1 16 90040 04 0000 140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемых в бюджет городских округов».

Неуплата административного штрафа в установленный КоАП РФ срок, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа.

При неуплате административного штрафа, административный штраф будет взыскан в принудительном порядке.

Документ, подтверждающий уплату административного штрафа, представить по адресу: 163000, г. Архангельск, ул. Попова, д. 17, каб. 86.

М.П.

Заместитель  
руководителя инспекции



*С.А. Шуминов*  
(подпись)

**С.А. Шуминов**  
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/308 от « 05 » октября 2012 г.

по делу об административном правонарушении

отправлена по почте 10.10.2012

Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012 г.

Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7 статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 г. №229 - ФЗ в течение двух лет со дня вступления в законную силу.