



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

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

тел./факс (8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10/434**  
по делу об административном правонарушении

« 27 » декабря 2012 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной  
жилищной инспекции Архангельской области

**Шуминов Сергей Александрович,**

рассмотрев протокол № А-11/02-11/581 от 19 декабря 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 40702810904000104458 Банк Арх. ОСБ № 8637  
БИК 041117601 ИНН 2901169743 КПП 290101001  
Телефон 23-61-84 Факс

Законный представитель юридического лица генеральный директор – Меркулов М.В.  
Привлекалось к административной ответственности 05.10.2012г. админ. штраф 45 000 руб.

**УСТАНОВИЛ:**

По обращению жителей дома № 12 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске в  
прокуратуру Ломоносовского района г. Архангельска, государственной жилищной  
инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка  
соблюдения ООО «Ломоносовский» обязательных требований Правил содержания  
общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации  
жилищного фонда.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании  
многоквартирного дома № 12 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске (акт  
№ А-11/02-07/1194 от 17.12.2012 г.) и установлено, что ООО «Ломоносовский»  
несадовладим образом осуществляет содержание и ремонт указанного дома 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 19 декабря 2012 г. путем составления протокола № А-11/02-11/581 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 27 декабря 2012 года.

Законный представитель ООО «Ломоносовский», надлежащим образом извеще  
о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вруч  
определения № А-11/03-27/427 от 19.12.2012г.) не явился, направив защит  
Гнездова Э.В. (по доверенности от 20.06.2012 года).

В ходе рассмотрения дела защитник юридического лица пояснил, что выявленн  
ходе проверки нарушения Обществом частично устранены, причиной нарушения пр  
содержания и ремонта жилого дома является недостаточность имеющихся денеж  
средств, препятствующее соблюдению ООО «Ломоносовский» правил содержани  
ремонта жилого дома № 12 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске. При этом, нали  
выявленных в ходе проверки нарушений в содержании многоквартирного д  
№ 12 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске защитник юридического лица при  
наличии вины ООО «Ломоносовский» не оспаривал.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника юридического ли  
заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «Ломоносовски  
усматривается состав административного правонарушения, предусмотренного стати  
7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов).

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, по догово  
управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация)  
заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме), в течен  
согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы  
надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставля  
коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующим  
помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение цел  
управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно пункту 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном дом  
утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, собственник  
помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общег  
имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ п  
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  
многоквартирном доме надлежащее содержание общего имущества обеспечивается  
собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирны  
домом с управляющей организацией – в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 16.  
ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 12 по ул. Р. Люксембург г  
г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей  
организацией и утверждено ООО «Ломоносовский», что подтверждается договором  
управления многоквартирным домом от 01.07.2008г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.07.2008г., заключенного между  
Собственником муниципального жилого фонда и ООО «Ломоносовский», Управляющая  
Компания по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего договора обязуется  
оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять  
коммунальные услуги собственникам помещений в Доме, производить начисление и сбор  
платежей за оказанные услуги.

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 дома № 12 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от  
01.07.2008г., Обществом 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 3.2.2 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках; нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

В соответствии с пунктом 5.1.2 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны совершенствовать учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды путем оснащения тепловых узлов зданий современными контрольно-измерительными приборами и приборами учета (теплосчетчики и водосчетчики), установки поквартирных водо- и газосчетчиков и обеспечивать их сохранность и работоспособность.

На основании пункта 3.2.18 Правил № 170 располагаемые в лестничных клетках шкафы с электросчетками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

В соответствии с пунктом 3.4.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья.

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 (не допускается): подтопление подвалов и техподполья из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

На основании пункта 4.8.14 Правил № 170 (лестничные клетки): должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки.

В соответствии с пунктом 5.6.2 Правил 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;

Согласно пункту 5.6.6 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны: обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации; осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей.

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

По обращению жителей дома № 12 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске прокуратуру Ломоносовского района г. Архангельска государственным жилищным инспектором Смоличем С.В. в присутствии представителя ООО «Ломоносовски Новикова Н.В. (доверенность от 17 декабря 2012 года) и представителя НП «СИ «Гарант» Кондратова А.В. (по доверенности от 01.07.2012г.) 17 декабря 2012 г. проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- подтопление техподполья в районе I-VIII подъездов;
- отсутствует отопление в лестничной клетке IV подъезда;
- неисправность приборов электроосвещения лестничной клетки 2-5 этажей I подъезда (освещение отсутствует);
- не закрыты шкафы с электросчетками и электроизмерительными приборами лестничных клетках I, 5 этажей IV подъезда, 3 этажа V подъезда;
- отсутствует крышка распределительной коробки на лестничной клетке I этажа подъезда;
- отсутствует нормальная, безаварийная работа электроустановки дома (не предоставлен протокол замеров сопротивления изоляции электроустановки).

Доводы защитника юридического лица по факту недостаточности имеющихся денежных средств, препятствующее соблюдению ООО «Ломоносовский» прав содержания и ремонта жилого дома № 12 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске не подтверждаются материалами дела.

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 многоквартирного дома № 12 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-11/02-11/581 от 19.12.2012г. об административном правонарушении, акт № А-11/02-07/1194 от 17.12.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителя дома и другие материалы дела).

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 4.1.15, 3.4.1, 5.1.2, 4.8.14, 3.2.2, 5.6.2, 5.6.6, 3.2.18 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.



Меры принимаемые лицом для устранения выявленных в ходе проверки нарушений заместитель руководителя инспекции рассматривает как обстоятельство смягчающее административную ответственность, в соответствии со статьей 4.2 КоАП РФ.

Общество ранее неоднократно привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения (нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме постановление № 01-10/102 от 14.06.2012г., постановление № 01-10/308 13.09.2012г.) в г. Архангельске.

Таким образом, административное правонарушение ООО «Ломоносовский» совершено при наличии смягчающих и отягчающих административную ответственность обстоятельств.

Таким образом, административное правонарушение ООО «Ломоносовский» совершено при наличии смягчающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «Ломоносовский» 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, наличие как смягчающих, так и отягчающих административную ответственность обстоятельств, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «Ломоносовский» штраф в размере 46 000 (сорок шесть 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 46 000 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 взъясаний (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, представил по адресу: 163000, г. Архангельск, ул. Попова, д. 17, каб. 86.

М.П.

Заместитель руководителя инспекции

(подпись)

С.А. Шумин  
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/434 от « 27 » декабря 2012 г.

по делу об административном правонарушении

отправлена по почте

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

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