



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

тсф./факс (8182) 21-27-18

**ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е № 01-10/84**

по делу об административном правонарушении

« 11 » \_\_\_\_\_ марта 2014 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения дела)

**Шуминов Сергей Александрович,**

Заместитель  
руководителя государственной жилищной  
инспекции Архангельской области

рассмотрев протокол № А-10/02-08/99 от 27 февраля 2014 года и материалы дела об  
административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении  
юридического лица ООО «УК Ломоносовский»

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

Банковские реквизиты: р/с 40702810004000004636 Банк Арх. ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901172376 КПП 290101001

Телефон 23-61-84 Факс \_\_\_\_\_

Законный представитель юридического лица генеральный директор – Меркулов М.В.

Привлекалось к административной ответственности 16.04.2013г. админ. штраф 46 000 руб.

**У С Т А Н О В И Л:**

По обращению жителя дома № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске государственной  
жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка  
соблюдения ООО «УК 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 № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске (акт № А-10/02-06/302 от  
26.02.2014г.) и установлено, что ООО «УК Ломоносовский» ненадлежащим 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 27 февраля 2014 года путем составления протокола № А-10/02-08/99  
возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей  
7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «УК 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 11 марта 2014 года.

Законный представитель ООО «УК Ломоносовский», надлежащим образом  
извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о  
вручении определения № А-10/03-44/76 от 27.02.2014г.) не явился, направил защитника  
Садыврову Н.А. по доверенности от 11.03.2014 года.

В ходе рассмотрения дела защитник юридического лица пояснил, что выявленные в  
ходе проверки нарушения Обществом частично устранены, что подтверждается  
представленными на рассмотрение дела фотографиями и информационным письмом.  
Причиной нарушения правил содержания и ремонта жилого дома является недостаточность  
имеющихся денежных средств, препятствующая соблюдению ООО «УК Ломоносовский»  
правил содержания и ремонта жилого дома № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске.

Кроме того защитник юридического лица пояснил, что причиной подтопления  
техподполья указанного жилого дома является неисправность наружных сетей  
водопроведения. Факт неисправности наружных сетей, по мнению защитника юридического  
лица, подтверждается представленными на рассмотрение дела копиями писем, адресованных  
МУП «Водоканал» за период с 18 февраля по 07 марта 2014 года.

При этом, наличие выявленных в ходе проверки нарушений в содержании  
многоквартирного дома № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске защитник юридического лица  
признал, наличие вины ООО «УК Ломоносовский» не оспаривал.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника юридического лица,  
заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «УК 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 13.08.2006г. № 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 № 38 по ул. Садовая в  
г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей  
организацией и утверждено ООО «УК 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 «УК 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 «УК Ломоносовский» предметом  
деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «УК Ломоносовский» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от 01.07.2008г., 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 27.09.2003г. № 170 (далее – Правила № 170), 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 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;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Согласно пункту 2.6.7 Правил № 170 в неотопляемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

В соответствии с пунктом 2.6.13 Правил № 170 в летний период должны быть проведены следующие работы: по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширитель и воздухоосборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидравлическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки.

На основании пункта 3.2.8 Правил № 170 окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами; поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность; не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки; не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий.

Согласно пункту 3.2.9 Правил № 170 периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

В соответствии с пунктом 3.3.5 Правил № 170 входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

На основании пункта 3.6.22 Правил № 170 снег при ручной уборке тротуаров и внутриквартирных (асфальтовых и брусчатых) проездов должен убираться полностью под скребок. При отсуговании усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок.

оставшая слой снега для последующего его уплотнения.

В соответствии с пунктом 4.1.3 Правил № 170 подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 не допускается: подтопление подвалов и теплоточный из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения.

В соответствии с пунктом 4.2.1.11 Правил № 170 отходы водосточных труб устанавливаются на 20 - 40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов, для чего лежачие фальцы загибают по уклону, лотки в нижней части заводят под желоба, колена и звеня водосточных труб вставляют один в другой (верхние внутрь нижних).

На основании пункта 4.7.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние окон, дверей и световых фонарей.

В соответствии с пунктом 4.7.2 Правил № 170 (неисправности заполнений оконных и дверных проемов): неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коррозия элементов заполнения; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка кругов оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединенных отдельных элементах между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

Согласно пункту 4.7.4 Правил № 170 все детали входных дверей из цветных или нержавеющей стали (петли, ручки, напильные листы, рейки у стекол) должны периодически по мере загрязнения очищаться до блеска, а поврежденные - устраняться.

В соответствии с пунктом 4.8.1 Правил № 170 неисправное состояние лестниц (коррозия металлических козуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосорным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Согласно пункту 4.8.7 Правил № 170 пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия, расшатавшиеся ограждения укреплять.

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 № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Хромцовой И.В. в присутствии представителя ООО «УК Ломоносовский» Садьровой Н.А. (доверенность от 26.02.2014г.) 26 февраля 2014 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- некачественная уборка придомовой территории (не выполнена очистка тротуаров под скребком);

- подтопление теплоточья в районе 2, 3 подъездов;

- наличие посторонних предметов в теплоточье в районе 3 подъезда;

- отсутствует местами тепловая изоляция трубопроводов отопления и горячего водоснабжения в теплоподполье в районе 1, 2, 3 подъездов;  
- отсутствует тепловая изоляция трубопроводов отопления на цокольном этаже лестничных клеток 1, 2, 3 подъездов;

- не выполнен косметический ремонт лестничной клетки подъезда № 3;  
- отсутствует ограждение оконного проема в лестничных клетках: 1 подъезда на 2 этаже, 2 подъезда на 2 этаже;

- неисправность ограждения лестничного марша 2 подъезда на 5 этаже;  
- неисправность внутреннего остекления оконного проема в лестничных клетках: 1 подъезда на 2 этаже, 3 подъезда на 3 этаже;

- неисправность наружного остекления заполнения оконного проема в лестничных клетках: 1 подъезда на 2 этаже, 3 подъезда на 3 этаже;

- отсутствует ручка на тамбурной двери 1 подъезда;

- отсутствует запирающее устройство на люке выхода в чердачное помещение (3 подъезд);

- отсутствует заполнение оконного проема слухового окна в районе 3 подъезда;

- неисправность системы наружного водоотвода в районе 2 подъезда.

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

Довод защитника юридического лица относительно неисправности наружных сетей не нашел объективного подтверждения, поскольку письма, адресованные МУП «Водоканал», сами по себе не могут являться подтверждением причинно-следственной связи между неисправностью указанных сетей и подтоплением теплоподполья жилого дома.

Довод защитника юридического лица относительно устранения части выявленных нарушений 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 «УК Ломоносовский» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске и подтверждаются материалы дела (протокол № А-10/02-08/99 от 27.02.2014г. об административном правонарушении, акт № А-10/02-06/302 от 26.02.2014г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителя дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «УК 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 2.6.7, 2.6.13, 3.2.8, 3.2.9, 3.3.5, 3.6.22, 4.1.3, 4.1.15, 4.2.1.11, 4.7.1, 4.7.2, 4.7.4, 4.8.1, 4.8.7 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.

Общество ранее привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения - нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме в г. Архангельске (постановление № 01-10/135 от 16.04.2013г.).

Меры, предпринимаемые должностным лицом, по устранению выявленных нарушений в соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 4.2 КоАП РФ, заместителем руководителя инспекции признает обстоятельством, смягчающим административную ответственность должностного лица.

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

Вместе с тем, своим бездействием ООО «УК 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 обстоятельство совершения правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, наличие смягчающих и отягчающих административную ответственность обстоятельств, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «УК Ломоносовский» штраф в размере 41 000 (сорок одна тысяча) 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 «УК Ломоносовский» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 41 000 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 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.

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 ОКТМО 11701000

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.

