

СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОМ ИНСПЕКЦИИ  
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

153000, г. Иваново, ул. Театральная, 16, тел. 41-76-57, факс: 41-55-79

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 260А**  
**О НАЛОЖЕНИИ ШТРАФА**  
**ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

5 декабря 2014 г.

г. Иваново

Заместитель начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области - статс - секретарь Яковлева Е.Е. при секретаре Патовой Екатерине Юрьевне, рассмотрев протокол № 10-с от 20.10.2014 г. и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ), возбужденного в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Объединенная управляющая компания» (далее - ООО «ОУК», Общество, управляющая компания), ИНН 3703045321, ОГРН 1113703001213 от 27.07.2011г., юридический адрес: г. Кинешма, **ул.** Воеводы Боборыкина, д. 10, при участии: исполняющего обязанности директора ООО «ОУК» Цветкова А.А.,

**УСТАНОВИЛ:**

06 октября 2014 г. в 13 ч 00 мин, инспектором Ивгосжилинспекции Соболевым С.А. в отношении ООО «ОУК» проведена внеплановая выездная проверка по фактам, указанным в обращении (№ 2076ж(14) от 16.09.2014г.) Блиновой Н.В., в ходе которой установлено, что Обществом не принято мер по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома 74 по улице Желябова города Кинешма (далее - МКД).

В силу требований ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, пп. "а" п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства №491 от 13.08.2006г. (далее - Правил №491 от 13.08.2006г.), при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она обеспечивает надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления многоквартирным домом.

ООО «ОУК» управляя многоквартирным жилым домом в силу норм жилищного законодательства несет обязанность по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома.

Вместе с тем ООО «ОУК» надлежащим образом содержание и ремонт общего имущества дома не осуществляет. Так, в ходе проведения мероприятия по государственному контролю выявлено следующее:



- в подвальном помещении МКД располагаются мастерские участка ООО «ОУК». В одном из помещений обнаружен ручей грунтовых вод, выходящий из под внутренней капитальной стены. В противоположном углу выполнен приямок для сбора грунтовой воды и установлены два центробежных насоса (один рабочий, второй резервный) для откачивания скопившейся грунтовой воды в систему канализации. На момент проверки один центробежный насос находится в нерабочем состоянии и демонтирован, что является нарушением пп. 3.4.1, 3.4.2, 3.4.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. (далее - Правила РФ № 170 от 27.09.2003 г.);

- в это же помещение заведен силовой электрокабель, с последующей разделкой в электрическом шкафу, и распределением между потребителями. В шкафу расположен и коммерческий узел учета электрической энергии. Шкаф стоит на бетонном основании пола подвала. По следам, оставшимся от уровня воды на стенках электрошкафа, следует, что периодически возникает проблема с отводом грунтовых вод, в связи с чем создается угроза безопасного проживания граждан, что является нарушением пп. а, б, г п.10 Правил №491 от 13.08.2006г., а также п. 5.6.6 Правил № 170 от 27.09.2003 г.

На основании вышеизложенного, выездной проверкой установлено, что ООО «ОУК» нарушаются п.п. "а", "б", "г" п. 10 Правила № 491 от 13.08.2006г.: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц, а также пп. 4.1,3.4.2,3.4.8, 5.6.6 Правил № 170 от 27.09.2003 г.

Указанные факты предусматривают административную ответственность в отношении ООО «ОУК» по ст.7.22 КоАП РФ.

#### **На заседании 03.12.2014г.:**

Представитель управляющей компании Цветков А.А. пояснил, что действительно в подвале МКД наблюдается поступление грунтовой воды. Для ее откачивания Обществом установлены два насоса, один из которых действительно на момент проведения проверки являлся не исправным. ООО «ОУК» несет затраты по эксплуатации насосов, т.к. собственники помещения МКД отказались вносить плату за их обслуживание и потребленную электроэнергию. Шкаф вводного распределительного устройства электроснабжения дома находящийся в подвале МКД подвергается негативному воздействию из-за повышенной влажности.

Для исправления данной ситуации необходимо установить причину поступления воды в подвал жилого дома, а именно провести инженерно-геологический изыскания. Проведение данных работ стоит примерно 300-400 т.р. У управляющей компании денежных средств на выполнение указанных мероприятий не имеется. Собственники МКД в финансировании данных работ участвовать не хотят. С целью оказания помощи в решении данного вопроса собственники МКД обращались в администрацию городского округа Кинешма однако, до настоящего времени результата не достигнуто. По информации органа местного самоуправления выделение финансовых средств из городского бюджета на инженерно-геологический работ запланировано на 2015г.

к о п и  
Г о с у д а р с т в е н н ы й  
ж и л и щ н о - к о м м у н а л ь н ы й  
И в а н с к о й о б л а с т и  
п о д п и с ь      р а с ш и ф р о в к а

Считает, что вина Общества в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ отсутствует.

Вместе с тем Цветков А.А. пояснил, что с 01.11.2014 года ООО «ОУК» прекратило управление МКД.

Выслушав объяснения представителя управляющей компании Цветкова А.А., выявилась необходимость в предоставлении ООО «ОУК» дополнительных документов, в связи с чем, принято решение об отложении рассмотрения дела об административном правонарушении, о чем вынесено определение № 661 от 03.12.2014г.

**На заседании 05.12.2014г.:**

Представитель управляющей компании Цветков А.А. пояснил, что Общество осуществляет управление МКД с 01.10.2011г. Договор управления в архивах управляющей компании не найден, в связи с чем, в административное заседание представлена форма типового договора управления многоквартирным домом.

Также Цветков А.А. заявил устное ходатайство о приобщении к материалам дела копии следующих документов: писем Администрации городского округа Кинешма от 19.12.2008г. № 42-352, 07.08.2009г. № 40-1400, 22.05.2012г. 34-1251/1, письма заместителя председателя Правительства Ивановской области от 24.06.2012г. № Ап-718, решения единственного участника ООО «ОУК» от 26.09.2014г., протокола первоначального общего собрания собственников помещений МКД от сентября 2011г., писем ООО «ОУК» от 19.09.2012г. № 973, 14.10.2014г. № 16, 05.11.2014г. № 70 , копию обращения жителей МКД от 29.08.2012г., типовую форму договора управления многоквартирным домом.

Указанное ходатайство удовлетворено в ходе рассмотрения дела.

Выслушав объяснения представитель управляющей компании Цветкова А.А., изучив материалы дела, должностное лицо приходит к выводу о наличии в бездействии ООО «ОУК» состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений образует состав административного правонарушения предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ.

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

Согласно ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Согласно ч. 2.3. ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

КОПИЯ ВЕРНА  
Государственный  
жилищный инспектор  
Ивановской области

Подпись: [подпись] Расшифровка: [подпись]

Согласно ч. 3 ст.39 Жилищного Кодекса Российской Федерации правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пункт 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491) закрепляет, что надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Договор управления многоквартирным жилым домом, заключенным ООО «ОУК» с собственниками жилых помещений МКД в ходе проверки и в рамках административного производства не представлен.

Однако, в ходе рассмотрения дела, установлено, что собственниками МКД в сентябре 2011 года принято решение о выборе Общества в качестве управляющей компании. ООО «ОУК» оформляет и выставляет жителям многоквартирного жилого дома платежные документы на оплату жилищных услуг.

Кроме того, факт управления МКД на момент проведения проверки не отрицает представитель управляющей компании Цветков А.А.

Документов, подтверждающих факт того, что управляющая компания прекратила управление МКД в ходе рассмотрения дела не представлено.

Таким образом, собственники жилых помещений МКД, определив форму управления МКД - управление управляющей организацией, вместе с тем, приняв решение о выборе в качестве такой организации ООО «ОУК», обеспечили надлежащее содержание общего имущества дома.

В свою очередь ООО «ОУК», осуществляя управление МКД, приняло на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в указанном многоквартирном доме.

В соответствии с пп. "а, б" п. 2 Правил от 13.08.2006 № 491 стены, подвалы входит в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно пп. "а, б, г" п. 10 Правил № 491 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 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.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилого дома закреплены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

В соответствии с Правилами № 170 организация по обслуживанию жилого фонда должна обеспечивать исполнение следующих требований: температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих



конструкций (п. 3.4.1); подвалы и технические подполья должны иметь температурно-влажностный режим согласно установленным требованиям (п. 3.4.2); обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации, при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности (п. 5.6.6).

ООО «ОУК» является лицом, ответственным за содержание и ремонт общего имущества МКД.

Однако, ООО «ОУК» не действовало с той степенью заботливости и осмотрительности, которая требовалась от него в целях соблюдения Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, следовательно, не обеспечило благоприятных условий проживания граждан в указанном жилом доме, тем самым нарушило требования ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ, п.п. «а, б, в, г» п. 10, пп. пп. 4.1, 3.4.2, 3.4.8, 5.6.6 Правил № 170.

Довод, управляющей компании об отсутствии денежных средств на выполнение работ по предотвращению увлажнения подвала МКД не может быть принят ввиду следующего.

Отсутствие либо недостаточность денежных средств в необходимом размере не является обстоятельством, исключающим вину управляющей компании во вмененном ему административном правонарушении, так как ни Жилищный кодекс Российской Федерации, ни Гражданский кодекс Российской Федерации, ни Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда не ставят исполнение управляющей компанией своих обязанностей по обеспечению надлежащего технического состояния общего имущества в многоквартирном доме в зависимость от наличия денежных средств на эти цели.

Поскольку отношения между собственниками жилых помещений и управляющей организацией по поводу перечня услуг и работ, касающихся содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет управляющая организация, а также порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регулируются договором управления многоквартирным домом, тот факт, что у управляющей организации отсутствуют средства для проведения соответствующих работ в рамках утвержденного тарифа, сам по себе не является обстоятельством, исключающим производство по делу об административном правонарушении.

Также не является таким обстоятельством сам по себе факт отказа собственников жилых помещений от дополнительного финансирования соответствующих работ. Управляющая компания может взыскать задолженность собственников помещений по оплате оказанных им обязательных услуг в принудительном порядке.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре на управление многоквартирным домом в силу императивно установленных норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу их выполнения особое решение общего собрания собственников

**э р с т в е н н ы й  
я я д а я р /**

*расшнуровка ?*

помещений в доме (данный вывод подтверждается постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 18 февраля 2013 г. по делу N А43-17228/2012).

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты на нормально необходимое при обычных условиях содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском.

Таким образом, ООО «ОУК» путём бездействия, выразившегося в не принятии мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, совершено административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ.

**Объектом** вменяемого административного правонарушения являются правоотношения в сфере права собственности на жилые помещения и установленный порядок их использования.

**Объективная сторона** правонарушения состоит в не принятии ООО «ОУК» мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД.

**Субъект** административного правонарушения - ООО «ОУК».

**С субъективной стороны** правонарушение совершено по неосторожности. Согласно ч. 2. ст. 2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушения которых кодексом предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

ООО «ОУК» имело возможность исполнить требования жилищного законодательства, однако, не сделало этого, при этом, объективных обстоятельств, делающих невозможным выполнение Обществом Правил №491 в материалах дела не имеется.

Вина ООО «ОУК» в совершении административного правонарушения установлена и подтверждается следующими доказательствами: протоколом об административном правонарушении № 10-с от 20.10.2014г., актом проверки № 64-с от 07.10.2014г.; фотоматериалами; и другими материалами дела.

**Место совершения административного правонарушений** г. Иваново, многоквартирный дом № 74 по ул. Желябова, г. Кинешма.

**Дата обнаружения административного правонарушения** - 6 октября 2014 года (дата проведения выездной проверки).

Обстоятельством, смягчающих административную ответственность, не установлено.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, не установлено

Обстоятельств, исключающих производство по делу об административном правонарушении, предусмотренных ст. 24.5 КоАП РФ, не установлено.

Изучив представленные материалы и, руководствуясь ст.ст. 2.10, 4.1, 4.2, 4.3, 7.22, 23.55, 25.1, 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных

я ВЕРНА " 1

правонарушениях, Заместитель начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области - статс - секретарь Яковлева Е.Е.

**ПОСТАНОВИЛ:**

Признать ООО «Объединенная управляющая компания» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и наложить на ООО «Объединенная управляющая компания» административное наказание в виде административного штрафа в размере 40000 (сорока тысяч) рублей.

Административный штраф подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее тридцати дней со дня вступления настоящего постановления о наложении административного штрафа в законную силу, либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, по следующим реквизитам:

**Получатель - УФК по Ивановской области (служба государственной жилищной инспекции Ивановской области)**

**ИНН - 3702092230, КПП - 370201001**

**Наименование банка получателя - ГРКЦ ГУ Банка России по Ивановской области г. Иваново**

**БИК банка получателя - 042406001**

**Расчетный счет получателя - 40101810700000010001**

**ОКАТО-24401000000**

**Код бюджетной классификации: Код КД 0191169004004 0000 140, прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в бюджеты городских округов**

Копия документа, свидетельствующего об уплате штрафа, направляется в службу государственной жилищной инспекции Ивановской области (Ивгосжилинспекцию).

Постановление может быть обжаловано нарушителем, потерпевшим или их законными представителями в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления вышестоящему должностному лицу либо в судебном порядке.

Предупреждаю об ответственности ст. 20.25 КоАП РФ за неуплату административного штрафа в

**Заместитель начальника ( М ^ р ш щ Щ | \ ® % Ш \_ т /  
статс-секретарь «КЯЯр'С /**

**Е.Е.Яковлева**

**Р**  
у /

ия ознакомлен(а), права и обязанности, предусмотренные п. 25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, разъяснены.

**О П И Я В У Н Д  
государс Копию постановления на руки получил:  
элитный инспектор  
Ивановской области !**

**I пипуис»**