



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Дерендяева, 23, г. Киров обл., 610020 Тел/факс (8332)32-05-88

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 378 по делу об административном правонарушении

г. Киров

24.03.2016

И.о. заместителя начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Житлухин М.А., руководствуясь ст.ст. 23.55, 29.9, 29.10 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), при рассмотрении дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ, возбужденного протоколом от 11.03.2016 № 36/26 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Вятжилсервис» юридический адрес: обл. Кировская, г. Киров, ул. Сурикова, д. 29, 610014, почтовый адрес: обл. Кировская, г. Киров, ул. Сурикова, д. 29, 610014, ИНН 4345401410, ОГРН 1144345027496, дата государственной регистрации 20.11.2014, лицензия от 28.04.2015 № 000110 выдана на основании приказа ГЖИ Кировской Области № 1592/15 от 28.04.2015), по материалам проверки по факту нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений,

#### УСТАНОВИЛ:

На основании приказа исполняющего обязанности начальника государственной жилищной инспекции Кировской области Бороздина А.А. № 274/16 от 02.02.2016, в связи с обращением жителя, проживающего по адресу: ул. Советская, 6, п. Чистые Пруды, г. Киров, в отношении ООО «Вятжилсервис» юридический адрес: обл. Кировская, г. Киров, ул. Сурикова, д. 29, 610014, почтовый адрес: обл. Кировская, г. Киров, ул. Сурикова, д. 29, 610014, ИНН 4345401410, ОГРН 1144345027496 проведена внеплановая выездная проверка, по вопросу технического состояния указанного жилого дома (ветхость кровли, протечка, загнивание досок).

В ходе проверки, проводимой с 09 час. 00 мин. 10.02.2016 до 10 час. 00 мин. 11.03.2016

установлено:

Управление многоквартирным домом №6 по ул. Советской, п. Чистые Пруды в г. Кирове осуществляет ООО «Вятжилсервис», договор управления № С-6 от 29.05.2015.

Дом 2-х этажный, стены – кирпичные, крыша – шифер, центральное отопление, год постройки – 1968г.

ООО «Вятжилсервис» выдана лицензия от 28.04.2015 № 000110 на основании приказа ГЖИ Кировской Области № 1592/15 от 28.04.2015.

В ходе визуального осмотра чердачного помещения с выходом на место с 09 час. 00 мин. до 10 час. 00 мин. 10.02.2016 выявлены нарушения правил технического содержания жилого дома по адресу ул. Советская, д. 6, п. Чистые Пруды, г. Киров.

При визуальном осмотре чердачного помещения в указанном доме установлено:

- высолы и следы загнивания на стропильной конструкции над вытяжным каналом в чердачном помещении над подъездом № 2 (фото 1), что не соответствует п. 4.6.1.2. «Правил и норм технического эксплуатации жилищного фонда», утв. постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 17 (далее – Правила), а именно: следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации кровельных несущих конструкций: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и элементов);

- вытяжной канал канализации в чердачном помещении в подъезде № 2 не выведен за пределы кровли (фото № 1), что не соответствует п. 4.6.3.1. «Правил и норм технической эксплуатации



жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170 (далее – Правила), а именно: Холодный чердак: вывод вытяжных каналов канализации или подвальных каналов за пределы чердака.

Проводимая работа ООО «Вятжилсервис» в части обеспечения надлежащего содержания общего имущества указанного дома не соответствует требованиям:

- пункту 10, пункту 11, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме от 13.08.2006 № 491;

- пунктам Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. № 170 указанным в акте.

Таким образом, в бездействии ООО «Вятжилсервис», содержатся признаки состава административного правонарушения, образующего состав правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Рассмотрев протокол об административном правонарушении, другие материалы дела, считаю, что выявленные и зафиксированные актом проверки и протоколом нарушения подтверждают событие административного правонарушения и свидетельствуют о виновности управляющей организации в совершении правонарушения.

Статьей 7.22 КоАП РФ установлена ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Субъектом данного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов, в данном случае – ООО «Вятжилсервис». Субъективная сторона правонарушения по данной статье может быть выражена в форме умысла и неосторожности. В отношении юридических лиц КоАП РФ формы вины не выделяет. Следовательно, в отношении юридических лиц требуется лишь установление того, что у соответствующего лица имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но им не приняты все зависящие от него меры по их соблюдению. Объектом данного правонарушения являются отношения в сфере предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений. Объективную сторону составляют противоправные действия, выражающиеся в нарушении правил содержания ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

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

Правила содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), Правилами № 170, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»), Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»).

В соответствии с п. 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением № 290, в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:



подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений многоквартирном доме, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);
- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

Пунктом 10 Правил № 491 установлено, что 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, в том числе: 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.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе: осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества (п. 11 Правил № 491).

В Правилах № 170 перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей организацией.

В нарушение данных требований, управляющая организация: не обеспечила содержание общего имущества дома в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирных домов, безопасность для жизни и здоровья граждан; не осуществляла надлежащий осмотр общего имущества дома в целях выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации; не занималась надлежащим образом содержанием общего имущества дома, его текущим ремонтом и подготовкой к сезонной эксплуатации.

Управляющей организацией не представлено никаких доказательств, опровергающих сведения о событии правонарушения и вине управляющей организации, установленных актом проверки и протоколом об административном правонарушении.

Факт несоблюдения требований Правил № 491 и Правил № 170 установлен при рассмотрении дела в инспекции и подтвержден материалами дела.

Состояние общего имущества домов по адресу: ул. Советская, д. 6, п. Чистые Пруды, г. Киров свидетельствуют о том, что управляющая организация длительное время не принимала мер к выявлению и устранению нарушений по содержанию общего имущества дома. С принятием дома в управление, у ООО «Вятжилсервис» возникли обязанности по их содержанию и ремонту, с этого момента управляющая компания несет всю ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств. Бремя собственников по содержанию общего имущества и принятию решений о финансировании дополнительных работ не устраняет обязанностей управляющей организации по надлежащему исполнению принятых на себя обязательств. Принимая на себя управление многоквартирными домами, ООО «Вятжилсервис» знало о состоянии передаваемого жилья и объемах поступающих в его распоряжение денежных средств для выполнения принятых на себя обязательств.

Объективная сторона правонарушения выражена в противоправном бездействии ООО «Вятжилсервис», нарушении вышеуказанных норм Жилищного кодекса РФ, Правил № 491, Постановлений № 290, 416 и Правил № 170 в результате не выявления и не устранения многочисленных разрушений общего имущества многоквартирного дома.

Данные работы в силу требований Правил № 491 и Правил № 170 являются непосредственными обязанностями управляющей организации, подлежащими исполнению не независимо от наличия



жизнания с собственниками помещений дома. Бездействие управляющей организации влечет нарушение прав граждан на безопасные и комфортные условия проживания.

Таким образом, материалы дела содержат доказательства, свидетельствующие о том, что управляющая организация не приняла все зависящие от нее меры, направленные на недопущение совершения административного правонарушения, т.е. в бездействии ООО «Вятжилсервис» содержится состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Совершенное правонарушение выражается в длительном непрекращающемся невыполнении или ненадлежащем выполнении соответствующих обязанностей управляющей организацией. Следовательно, правонарушение является длящимся и считается оконченным в день его обнаружения при проведении проверки, т.е. срок привлечения к ответственности не истек.

В силу части 2 статьи 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 нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Характер выявленных нарушений свидетельствуют о том, что управляющая организация проводит осмотры ненадлежащим образом, не выявляет и не оценивает реальное состояние общего имущества дома, не доводит до сведения собственников помещений дома информацию о необходимости проведения ремонта общего имущества домов, не проводит необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Доказательств исключительности случая вмененного обществу административного правонарушения ООО «Вятжилсервис» не представлено и не усматривается из материалов дела. Поэтому указанное правонарушение не может быть признано малозначительным.

Административное наказание следует назначить в пределах размера административного штрафа, предусмотренного санкцией статьи 7.22 КоАП РФ для юридических лиц. Учитывая характер выявленных нарушений, в данном случае соразмерным наказанием является минимальный размер штрафа, предусмотренного санкцией статьи.

Учитывая характер выявленных нарушений, в данном случае соразмерным наказанием является средний размер штрафа, предусмотренного санкцией статьи.

На основании вышеизложенного, руководствуясь, ст.ст. 7.22, 23.55, 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях:

#### ПОСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Вятжилсервис» признать виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ и привлечь его к административной ответственности в виде наложения административного штрафа в размере **40 000 (сорок тысяч) рублей**.

Штраф перечислить в доход местного бюджета на: р/с 40101810900000010001 в Отделение Киров г. Киров, БИК 043304001 Получатель: Управление Федерального Казначейства МФ РФ по Кировской области (Государственная жилищная инспекция Кировской области) ИНН 4345049124, КПП 434501001, л/с 04402003660, Код ОКТМО 33701000, КБК 81611690040040000140, статус плательщика 08, УИН 0.

Настоящее постановление может быть обжаловано начальнику инспекции или в суд по месту рассмотрения дела. Жалоба может быть подана в течение 10-ти суток со дня вручения или получения копии постановления. По истечении срока на обжалование данное постановление вступает в законную силу. Штраф должен быть уплачен не позднее 60-ти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу, а квитанция об уплате административного штрафа предъявлена в государственную жилищную инспекцию Кировской области. При неуплате административного штрафа в срок он будет взыскан в принудительном порядке.

Подпись лица,  
вынесшего постановление:

М.А. Житлухин

Постановление получил:

