



# ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Новороссийская ул., д.15, Волгоград, 400066. Тел. (8442) 35-21-50. Факс (8442) 35-21-46. E-mail: volga\_gzhi@volganet.ru  
ОКПО 93527740, ОГРН 1063460031580, ИНН/КПП 3445079787/344401001

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1191 о назначении административного наказания

07 мая 2013 года

г. Волгоград

Заместитель руководителя инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области Битюкова Наталия Владимировна, рассмотрев материалы дела № 1191 об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ворошиловского района" (сокращенное наименование – ООО "УК Ворошиловского района"), ИНН 3444173314, КПП 344401001, ОГРН 1093444006798, юридический адрес: 400050, г. Волгоград, ул. Днестровская, 14, почтовый адрес: 400001, г. Волгоград, ул. Канунникова, д. 23,

ранее постановлением № 252-п от 26.07.2012 ООО "УК Ворошиловского района" привлекалось к административной ответственности, предусмотренной ст.7.22 КоАП РФ, штраф оплачен 18.10.2012, платежное поручение № 936,

без участия законного представителя ООО "УК Ворошиловского района", о времени и месте рассмотрения настоящего дела уведомленного надлежащим образом,

### УСТАНОВИЛ:

По результатам проведенной 25.04.2013 внеплановой выездной проверки в соответствии с приказом Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области № 1191 от 22.04.2013, при визуальном обследовании технического состояния объекта проверки по адресу: г. Волгоград, Ворошиловский района, ул. Буханцева, д. 52, а также рассмотрения представленных документов, выявлены нарушения обязательных требований раздела II, в том числе п. 10 "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания), обязательных требований "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее - ПиН), а именно:

На трубопроводе холодного водоснабжения наблюдается активный конденсат. Тем самым нарушено требование п.5.8.3. ПиН.

Некоторые продухи засыпаны землей. Тем самым нарушено требование п.4.1.4. ПиН.

Земляное основание подвала местами затоплено. Через стены фундамента наблюдается просачивание влаги в районе подъезда №3 и элеваторного узла, вследствие чего происходит замачивание грунта в подвале. Тем самым нарушено требование п.4.1.1.,4.2.1.4.,4.2.1.13. ПиН.

Результаты проверки отражены в акте проверки № 1191 от 25.04.2013.

По факту выявленных нарушений правил содержания и ремонта многоквартирного жилого дома № 52 по ул. Буханцева в г. Волгограде в отношении ООО «УК Ворошиловского района» составлен протокол № 1191 от 26.04.2013 об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Законный представитель ООО "УК Ворошиловского района" на рассмотрение дела не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, причины неявки не известны.

В соответствии п. 4 ст. 29.7 КоАП РФ, при рассмотрении дела об административном правонарушении выясняется, извещены ли участники производства по делу в установленном порядке, выясняются причины неявки участников производства по делу и принимается решение о рассмотрении дела в отсутствие указанных лиц либо об отложении рассмотрения дела.

Административный орган, полагает возможным рассмотреть, дело об административном правонарушении в отсутствие законного представителя ООО "УК Ворошиловского района".

Исследовав материалы дела, орган, уполномоченный на рассмотрение настоящего дела об административном правонарушении, пришел к выводу о наличии в деяниях ООО "УК Ворошиловского района" состава и события вменяемого ему административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Как следует из материалов административного дела, многоквартирный дом № 52 по ул. Буханцева в г. Волгограде находится в управлении ООО "УК Ворошиловского района", что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений от 13.08.2010, проведенного в форме заочного голосования, договором управления многоквартирным домом от 09.09.2010.

В соответствии с разделом 1, 2 договора управления многоквартирным домом от 09.09.2010 ООО "УК Ворошиловского района" обязуется обеспечить оказание качественных услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Статьей 161 Жилищного кодекса РФ установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Частью 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ определено, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Согласно части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса 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 Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно статье 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация по договору управления многоквартирным домом обязана 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.

Пунктом 10 Правил содержания, установлено, что общее имущество собственников помещений многоквартирного дома 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; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с пунктом 11 Правил содержания, содержание общего имущества многоквартирного дома 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 осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» - «д» пункта 2 Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Согласно пунктам 12 и 13 Правил содержания, собственники помещений вправе 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. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией осмотры общего имущества многоквартирного дома проводятся должностными (ответственными) лицами управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 14 Правил содержания, по результатам осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляются акт осмотра, который является основанием для принятия ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Пунктами 2.1, 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 и 2.1.5 ПиН также установлено, что управляющая организация обязана в установленном порядке проводить осмотры находящихся в управлении жилых домов, фиксировать выявленные при осмотрах в содержании жилых зданий дефекты и неисправности, и в установленном порядке принимать меры по их устранению.

В соответствии с ч. 1 ст. 156 Жилищного кодекса РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Согласно пункту 5.8.3. ПиН организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации.

В соответствии с пунктом 4.1.4. ПиН площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола техподполья или подвала; располагаются продухи на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2-х продухов на каждой секции дома); желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками. С целью предохранения конструкций от появления конденсата и плесени, а также устранения затхлого запаха необходимо организовывать регулярно сквозное проветривание, открыв все продухи, люки, двери в сухие и не морозные дни.

В соответствии с пунктами 4.1.1., 4.1.3., 4.2.1.4., 4.2.1.13. ПиН, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий; предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий; работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки.

Увлажнение нижних частей стен грунтовой влагой необходимо устранять путем восстановления горизонтальной гидроизоляции с использованием рулонных материалов и мастик или блокирование поступающей влаги электроосмотическим способом, или методом зарядной компенсации по проекту.

После устранения источников увлажнения должна быть произведена сушка стен до нормативной влажности (5%) путем усиленной естественной вентиляции при одновременном дополнительном отоплении с помощью переносного отопительного оборудования. Стены, промерзающие или конденсирующие вследствие повышенной их теплопроводности, необходимо утеплять.

Согласно пунктов 16, 29, 31 и 35 Правил содержания, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, именно управляющая организация с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, геодезических и природно-климатических условий его расположения, должна предложить собственникам помещений этого дома на утверждение на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, с указанием их объема и качества, а также размер платы за содержание и ремонт дома, которые должны обеспечить надлежащие содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 42 Правил содержания, 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.

Таким образом, в силу действующего законодательства РФ и заключенного договора управления многоквартирным домом, юридическим лицом, ответственным за обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома №

52 по ул. Буханцева в г. Волгограде в соответствии с требованиями действующих правил содержания и ремонта, является ООО "УК Ворошиловского района".

Объективной стороной административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, является нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений.

Субъектом административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, является лицо, ответственное за содержание жилых домов и жилых помещений, им может быть юридическое и должностное лицо.

В соответствии с ч. 2 ст. 2.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Выявленные проверкой нарушения в содержании и ремонте жилого дома свидетельствуют о том, что ООО "УК Ворошиловского района" ненадлежащим образом исполняются обязанности по обеспечению надлежащего содержания и ремонта жилого дома, не принимаются своевременные и необходимые меры, предусмотренные действующими правилами содержания и ремонта жилых домов, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, что в свою очередь не обеспечивает благоприятные и безопасные условия для проживания граждан.

ООО "УК Ворошиловского района" добровольно приняло многоквартирный жилой дом № 52 по ул. Буханцева в г. Волгограде в управление, а, следовательно, должно было знать о техническом состоянии многоквартирного дома и принимать своевременные меры к устранению нарушений в содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах, в деяниях ООО "УК Ворошиловского района" по несоблюдению правил содержания и ремонта жилых домов при управлении многоквартирного жилого дома № 52 по ул. Буханцева в г. Волгограде содержится состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а именно, нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Повторное совершение ООО "УК Ворошиловского района" административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, является, в соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 4.3 КоАП РФ, обстоятельством, отягчающим административную ответственность.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 29.9, ст.ст. 29.10, 29.11, ч. 3 ст. 4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

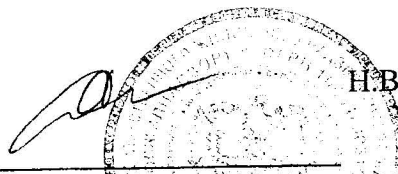
### **ПОСТАНОВИЛ:**

Признать Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Ворошиловского района", ИНН 3444173314, КПП 344401001, ОГРН 1093444006798, юридический адрес: 400050, г. Волгоград, ул. Днестровская, 14, почтовый адрес: 400001, г. Волгоград, ул. Канунникова, д. 23, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и назначить административное наказание в виде административного штрафа в размере 41000 (сорок одна тысяча) рублей.

Настоящее постановление может быть обжаловано в течение 10 суток со дня вручения или получения его копии вышестоящему должностному лицу, либо в суд. Лицом, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, потерпевшим, их защитником, представителем жалоба направляется в суд по месту ее

рассмотрения, а по делу об административном правонарушении, совершенном юридическим лицом или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, жалоба направляется в арбитражный суд.

Заместитель руководителя по правовым вопросам  
инспекции государственного жилищного надзора  
Волгоградской области



Н.В. Битюкова

Постановление вступило в законную силу \_\_\_\_\_

Штраф подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее 30 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки. Неуплата административного штрафа в срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток (статья 20.25 КоАП РФ).

Копия документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа лицом, привлеченным к административной ответственности, должна быть представлена в Государственную жилищную инспекцию Волгоградской области.

**Срок предъявления постановления к исполнению – два года.**

Ссылка на дату вынесения постановления и номер дела в платежном документе обязательна.

**Реквизиты для оплаты штрафа:**

Наименование банка: ГРКЦ ГУ Банка России по Волгоградской области г. Волгоград

Счет 40101810300000010003

БИК банка 041806001

ИНН получателя 3445079787

КПП получателя 344401001

Наименование получателя: УФК по Волгоградской области (Госжилнадзор)

Код бюджетной классификации дохода 83411690040040000140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в бюджеты городских округов» Код по ОКATO 18401000000.

Копия постановления вручена (направлена) нарушителю:

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 г. почтовое уведомление