

В 2011 году управляющая организация дважды была привлечена к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами (две копии постановлений прилагаются).

Для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций, приняты следующие меры:

В доме № 38/1 по ул. Калинина произведен ремонт асфальтобетонного покрытия тротуара у крыльца третьего подъезда, восстановлены внутренние рамы оконных блоков в подъезде №№ 2 и 3, проведен капитальный ремонт кровли, восстановлен фактурный слой цоколя, восстановлена кирпичная кладка бортиков у входа в подвал со стороны 5 подъезда, восстановлена отмостка, выполнена цементная стяжка крылец, убран строительный мусор с кровли и бытовой мусор в приемнике, устранены следы протечек с кровли.

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 50**  
**о назначении административного наказания**

г. Каменск-Уральский « 30 » июня 2011 г.

Заместитель начальника Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области Гудз Александр Трофимович, рассмотрев Постановление прокуратуры г. Асбеста от 16.06.2011 года о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации в отношении юридического лица Общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис»,

**Сведения об организации:** ООО «Жилсервис»

Юридический адрес: Россия, 624260, Свердловской области, г. Асбест, ул. Чапаева, 26

Банковские реквизиты: ИНН 6603022171, ОГРН 1096603000010

тел. (34365) 6-17-14

**Изучив:** Постановление прокуратуры от 16.06.2011г, Устав ООО «Жилсервис»; обращение Непеиной Г.С. в прокуратуру, Акт №08-02/102 от 17.05.2011г; Письмо ООО «Наш дом» №76 от 03.06.2011г в Прокуратуру, План проведения работ по текущему ремонту в многоквартирном доме по ул.Калинина 38/1 от 13.05.2011г, Письмо ООО «Жилсервис» от 10.05.2011г в ООО «Наш дом», акт общего весеннего осмотра от 04.05.2011г, Письмо ООО «Наш дом» №79 от 28.06.2011г, Акт №3 за июнь, договор подряда от 15.06.2011г на ремонт мягкой кровли по ул.Калинина 38/1, письмо ООО «Наш дом» от 24.01.2011г №3, Объяснение Кропанцевой И.В., Договор №2 от 01.07.2009г между ООО «Жилсервис» и ООО «Наш дом», титульный список на 2011г

**заслушав лиц, участвующих в рассмотрении дела:**

Дело рассмотрено в присутствии юрисконсульта Кропанцевой И.В., действующей на основании доверенности №1/6 от 15.06.2011г. Права и обязанности, предусмотренные статьей 25.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях, разъяснены, заявлений и ходатайств на момент рассмотрения дела не представлено.

Представитель прокуратуры г. Асбеста на рассмотрение дела не явился, о времени и месте рассмотрения административного дела извещен определением от 23.06.2011г., что подтверждено факсимильным отчетом от 24.06.2011г

**УСТАНОВИЛ:**

17.05.2011 года прокуратурой города Асбеста проведена проверка технического состояния жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Асбест, Свердловская область, ул. Калинина,38/1.

По итогам проведенной проверки составлен Акт от 17.05.2011г №08-02/102, в котором отражено, что в жилом доме по адресу ул. Калинина,38/1, имеют место быть:  
локальный провал асфальтобетонного покрытия тротуара у крыльца №3,  
внутренние рамы оконных блоков подъезда №3 отсутствуют,  
сухие следы протечек с кровли на потолке 5 этажа подъезда №3,  
плесень, разрушение защитного слоя бетона железобетонной плиты козырька лоджии,  
оголение несущей арматуры плиты козырька,  
отслоение фактурного слоя цоколя,  
разрушение (частичное отсутствие) кладки стен входа в подвал, частичное отсутствие бортиков спуска в подвал,  
бытовой мусор в приемке у входа в подвал (торец здания 1 подъезда),  
локальные провалы асфальтобетонного покрытия отмостки,  
отсутствие решеток для чистки обуви на крыльцах,

неисправность заполнения оконных блоков в виде отсутствия внутренних рам, стекла на 5 этаже подъезда №2,

отсутствие защиты конструктивного элемента здания – железобетонной плиты лоджии и стеновой панели от влаги - отсутствие примыкания к стене дома(фартука),  
разрушение примыкания мягкого ковра кровли к парапету,  
рулонное покрытие кровли частично разрушено,  
наличие строительного мусора, мха на кровле,  
отсутствие дверного полотна выхода на кровлю.

Чем нарушены требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. N 170 (далее по тексту – Правила).

Акт от 17.05.2011г №08-02/102 подписан представителями ООО «Жилсервис» без возражений, таким образом, событие административного правонарушения установлено и подтверждается материалами дела.

Выявленные в ходе проверки факты указывают на наличие события административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ и в соответствии со ст. 28.1 КоАП РФ являются поводом к возбуждению дела.

В отношении юридического лица Общества с ограниченной ответственностью «Жилсервис» заместителем прокурора г. Асбеста советником юстиции И.К.Неустроевой вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении от 16.06.2011 г.

Дело направлено в отдел контроля по Южному Управленческому округу Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области (далее - Госжилинспекция Свердловской области) для рассмотрения по существу.

В ходе рассмотрения административного дела в Госжилинспекции Свердловской области юрист-консульт Кропанцева И.В. представила письменные объяснения по существу рассматриваемого дела.

Согласно данным объяснениям, представитель Общества считает, что постановление о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении ООО «Жилсервис», как юридического лица, виновного в нарушении правил содержания и ремонта жилого дома по адресу ул.Калинина,38/1 вынесено необоснованно. Не оспаривая событие административного правонарушения по существу, в части выявленных при проверке нарушений Правил и норм, возражения представителя ООО «Жилсервис» сводятся к следующему.

ООО «Жилсервис» функции по содержанию и текущему ремонту спорного многоквартирного дома передала обслуживающей компании ООО «Наш дом» договором № 2 от 01.07.2009 года. В свою очередь Управляющая компания в соответствии с разделом 3 данного договора проводила совместно с обслуживающей компанией периодический осмотр общего имущества в многоквартирном доме, извещала обслуживающую компанию о выявленных дефектах, деформациях и неисправностях, составляла письменные акты.

Согласно акту (весеннего) осмотра здания проведенного с участием ООО «Наш дом» по адресу ул. Калинина,38/1 осмотром выявлены дефекты фундамента, стен, кровли, установлена необходимость частичного ремонта отмостки, восстановления фактурного слоя цоколя и второй нити остекления, частичного ремонта мягкой кровли, ремонта примыкания парапета, козырьков лоджий последнего этажа. Таким образом, ООО «Жилсервис» в соответствии с условиями договора инициировало проведение весеннего осмотра дома по ул. Калинина,38/1, в ходе которого был выявлен необходимый объем работы по текущему ремонту дома, который в соответствии с п. 3.3 и п. 3.3. 1 Договора № 2 должен быть выполнен обслуживающим предприятием ООО «Наш дом».

ООО «Жилсервис» считает, что не является в связи с этим субъектом административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ.

Кроме того, часть работ по текущему ремонту, а именно восстановление фактурного слоя пола, отмостки, кирпичная кладка бортиков у входа в подвал, цементная стяжка крылец, устранение провала асфальтобетонного покрытия тротуара выполнена, что подтверждается актами выполненных работ. Капитальный ремонт кровли вышеназванного дома включен в титул капитального ремонта, 15.06.2011г заключен договор подряда. На основании вышеизложенного управляющая компания полагает, что приняла все меры к соблюдению правил содержания и ремонта жилого дома по ул. Калинина, 38/1.

Изучив материалы административного дела и объяснения представителя Общества Госжилинспекция Свердловской области пришла к выводу, что в действиях юридического лица ООО «Жилсервис» имеется состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ. Данный вывод сделан исходя из следующего.

Статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Ответственность, предусмотренная данной нормой права, может быть применена только к лицам, на которых возложена ответственность за содержание и ремонт жилых домов и жилых помещений. Подобная обязанность может возникнуть как в силу закона, так и в соответствии с договором. В соответствии с п. 1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящие правила определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Согласно п. 2.2. Устава ООО "Жилсервис" основными видами деятельности общества являются управление эксплуатацией жилищного фонда.

На основании договора управления многоквартирным домом от 01.07.2009 года ООО «Жилсервис» обязалось осуществлять управление многоквартирным домом по указанному адресу, в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом, деятельность.

Во исполнение возложенных на управляющую компанию функций по управлению жилым фондом ООО «Жилсервис» заключило договор № 2 от 01.07.2009г на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома с ООО «Наш дом».

Вместе с тем, ООО «Жилсервис» является управляющей организацией, в функции которой вменен контроль за надлежащим и своевременным выполнением всего перечня работ порученного обслуживающей организации, поскольку именно управляющая, а не обслуживающая организация является стороной по договору с собственниками жилых помещений, то она обязана осуществлять контроль исполнения договорных обязательств.

Ненадлежащее содержание общего имущества является основанием для возникновения ответственности у субъекта, на которого возложено управление многоквартирным домом. Причем данная ответственность наступает как перед собственниками помещений, так и перед государством.

Довод об ответственности за выявленные нарушения организации, которой управляющая компания на основании договора передала функции по содержанию и текущему ремонту спорного многоквартирного дома, отклоняется, как основанный на неверном толковании норм действующего законодательства, желании ООО «Жилсервис» избежать административной ответственности.

Пленум ВАС РФ в Постановлении от 17.02.2011 N 11 "О некоторых вопросах применения Особенной части КоАП РФ" (далее - Постановление №11) в п. 3.1 Постановления указал, что субъектом данного административного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов. По общему правилу (ст. 210 ГК РФ) бремя содержания имущества несет его собственник. Субъектом указанного административного

нарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно ст. 162 ЖК переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

Также в Постановлении содержится существенное замечание: лица, осуществляющие работы по ремонту имущества жилого дома на основании договора подряда, не могут являться субъектами ответственности за правонарушения, предусмотренные ст. 7.22 КоАП РФ, поскольку на них не возлагается бремя содержания соответствующего имущества. Эти лица могут нести гражданско-правовую ответственность за ненадлежащее исполнение обязанностей, возложенных на них договором.

Таким образом, Госжилинспекция полагает, что передача функций по содержанию и текущему ремонту спорного многоквартирного дома другому лицу на основании договора, не является обстоятельством, исключающим административную ответственность управляющей компании.

В части доводов управляющей компании о принятии ею всех необходимых мер по соблюдению правил содержания и ремонта жилого дома по ул.Калинина, 38/1 Госжилинспекция пришла к следующим выводам.

Нормативно-правовым документом в области эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда являются Правила и нормы технической эксплуатации, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170. Правила и нормы технической эксплуатации содержат конкретные требования, предъявляемые к содержанию жилищного фонда. Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по осуществлению контроля за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

В силу п. 1.8 названных Правил техническая эксплуатация жилищного фонда включает: управление жилищным фондом, в том числе организацию эксплуатации; техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий; санитарное содержание.

В силу п.4.6.1.23 Правил очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Наличие строительного мусора, мха на кровле свидетельствует о длительном невыполнении управляющей компанией данных требований Правил.

Пунктом 4.6.1.28 Правил установлено, что не допустимо увлажнение конструкций от протечек кровли. Для конструкций из сборного железобетона должна быть обеспечена прочность защитного слоя, отсутствие коррозии арматуры, прогибов, трещин, выбоин в кровельных несущих конструкциях. В нарушение указанных требований Правил при обследовании выявлено наличие плесени, разрушения защитного слоя бетона железобетонной плиты козырька лоджии, оголение несущей арматуры плиты козырька, следы протечек на потолке подъезда.

Более того, материалами дела установлено, что жалоба жителя в прокуратуру г.Асбеста, проживающего в квартире, над лоджией которой расположена указанная железобетонная плита, содержала сведения о ненадлежащем состоянии плиты еще в сентябре 2010г. Само техническое состояние железобетонной плиты, а именно наличие плесени, разрушения защитного слоя бетона железобетонной плиты козырька лоджии, оголение несущей арматуры плиты козырька свидетельствует о длительном пренебрежительном отношении управляющей компании к надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Для разрушения защитного слоя бетона и оголения несущей арматуры железобетонной плиты необходимо длительное увлажнение данного элемента здания.

Пунктом 4.6.1.10 Правил предусмотрено, что неисправности, являющиеся причиной протечек кровли, должны быть устранены в сроки, указанные в приложении № 2 к указанным Правилам. Срок устранения данных неисправностей согласно Приложению №2 Правил составляет 1 сутки с момента выявления. Правилами предусмотрено, что указанные нарушения должны выявляться в ходе плановых и внеплановых осмотров.

Указанные неисправности технического состояния кровли дома и железобетонной плиты козырька лоджии должны и могли быть выявлены при проведении осеннего осмотра. Сроки

анения указанных неисправностей не могут быть поставлены в зависимость от планируемой даты проведения капитального ремонта.

Нарушение целостности кровельного покрытия не обеспечивает защиту конструкций здания, в том числе перекрытий, стен от увлажнения в нарушение п. 4.6.1.1 Правил.

В соответствии с п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 г 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, сохранность имущества физических или юридических лиц, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Разрушение конструктивных элементов зданий вследствие отсутствия защиты данных элементов от увлажнения нарушает права собственников помещений многоквартирного дома на комфортное жилье, а также не обеспечивает сохранность общего имущества собственников. Более того, длительное бездействие управляющей компании, приведшее к разрушению защитного слоя, оголению несущей арматуры железобетонной плиты козырька лоджии, влечет за собой необходимость несения собственниками дополнительных расходов на восстановление плиты.

Указанных нарушений правил ремонта и содержания жилого дома по ул.Калинина 38/1 управляющая компания могла бы избежать, руководствуясь той степенью заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру обязательства, возникшего в силу договора управления домом.

В соответствии с п.3.7.1 Правил Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать своевременную уборку территории и **систематическое** наблюдение за ее санитарным состоянием. Наличие бытового мусора в приемке у входа в подвал, выявленное при проведении проверки, свидетельствует о пренебрежительном отношении управляющей компании к выполнению обязанности обеспечить своевременную уборку территории и осуществлению наблюдения за ее санитарным состоянием.

В силу п.4.7.1 Правил организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние окон. Пунктом 4.7.2 Правил установлено, что неисправности заполнений оконных и дверных проемов, в том числе отсутствие стекол, дверных полотен следует устранять, не допуская их дальнейшего развития. В нарушение указанных требований в ходе проверки было выявлено отсутствие внутренних рам оконных блоков подъезда, дверного полотна выхода на кровлю

Статьей 36 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"( далее- N 384-ФЗ ) установлены требования к обеспечению безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации.

Частью 1 ст.36 N 384-ФЗ установлено, что безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

Согласно ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) лица, за которое установлена административная ответственность.

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП или законом субъекта РФ предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Таким образом, в ходе рассмотрения административного дела установлено, что ООО «Жилсервис» мер к устранению данных нарушений до выявления их при проведении проверки не принимало, в то время как у Общества имелась реальная возможность для соблюдения

ил и норм, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их  
облюдению.

Состав рассматриваемого правонарушения является формальным, в связи с чем  
существенная угроза охраняемым общественным отношениям состоит не в наступлении каких-  
либо негативных материальных последствий, а в пренебрежительном отношении ООО  
«Жилсервис» к исполнению своих обязанностей по надлежащему содержанию и ремонту  
жилого дома по ул. Калинина, 38/1 в г. Асбесте.

Совокупность исследованных в ходе рассмотрения дела материалов, позволяет сделать  
вывод о ненадлежащем исполнении управляющей компанией возложенных на нее обязанностей  
по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного  
жилого дома, а также наличии в действиях (бездействии) управляющей компании ООО  
«Жилсервис» состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Доказательств обратного, т.е. того, что у данного предприятия не имелось возможности  
для соблюдения правил и норм, за нарушение которых оно привлечено к административной  
ответственности, а также того, что им были приняты все зависящие от него меры по их  
соблюдению, на рассмотрение дела не представлено.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 2.1, 4.2, 7.22, 23.55, 26.2, 26.11 и  
29.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

### ПОСТАНОВИЛ:

Признать юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис»,  
виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ и назначить  
административное наказание в виде штрафа в размере 40 000 рублей (сорок пять тысяч рублей).

**Реквизиты для оплаты штрафа:** Получатель: УФК по Свердловской области; ИНН 6670169564 (Управление  
Государственной жилищной инспекции Свердловской области); БИК 046577001; КПП 667001001; ОКАТО 65436000000; код  
04211690040040000140; р/с 4010181050000010010 в ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области, г. Екатеринбург.

Постановление может быть обжаловано в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления. После истечения срока,  
установленного для обжалования, постановление вступает в законную силу. Штраф должен быть перечислен в течение 30 дней со дня вступления  
постановления в законную силу (статьи 30.3, 31.1, 32.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

*Информация о перечислении штрафа (копии платежных документов) направляется в отдел контроля по южному управленческому  
округу управления государственной жилищной инспекции свердловской области по адресу: 623400, Каменск-Уральский, ул. Кирова, 49-2, или по  
факсу: (3439) 34-30-25. В случае непредставления указанной информации об уплате штрафа в установленные сроки дело будет передано в службу  
судебных приставов о взыскании в принудительном порядке.*

Настоящее постановление может быть обжаловано в суде, вышестоящем органе, вышестоящему в течение десяти суток со дня вручения  
(получения) его копии в порядке, установленном статьями 30.1 – 30.3 КоАП РФ, 207- 209 АПК РФ.

Копия настоящего постановления вручена (получена)<sup>1</sup>:

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(дата, подпись, фамилия и инициалы получателя копии настоящего Постановления)

Заместитель начальника Управления  
Государственной жилищной инспекции

А.Т. Гудз

Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

Срок предъявления постановления к исполнению « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

<sup>1</sup> Согласно ст.29.11 часть 2 КоАП РФ Постановление об административном правонарушении вручается или высылается в течение трех дней со дня  
вынесения.