



поверхностям, прорастание деревьев сквозь кровельное покрытие, как около вертикальных поверхностей, так и посреди кровли, что является нарушением пп. 4.6.1, 1.4.6.1.2, 4.6.1.13, 4.6.3.3 Правил № 170;

- разрушения кирпичной кладки вентиляционных шахт, что является нарушением п. 5.7.2, 5.7.9 Правил № 170;

- при осмотре фасада здания у квартиры заявителя обнаружены места разрушения наружного ряда кирпичной кладки, разрушение перемычек над окнами с оголением арматуры, что является нарушением пп. 4.2, 1.1, 4.2.1.3, 4.2.3.1 Правил № 170

В силу требований ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, пп. "а" п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года (далее - Правила № 491), 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.

За нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений статьей 7.22 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

Таким образом, в действиях ООО "Кинешма - Жилищник" содержится признаки административного правонарушения предусмотренного ст. 7.22 Кодекса \* об административных правонарушениях Российской Федерации.

**На заседании: 30.10.2014 г.:**

Директор ООО «Кинешма - Жилищник» Вopiлова Н.В. 'факт выявленных нарушений подтвердила, вину признала. Вместе с тем пояснила, что текущий ремонт кровли МКД проводился в ноябре - декабре года! Однако, в связи с большим физическим износом кровли необходимо проведение капитального !. ремонта. Данная информация неоднократно доводилась до жителей МКД. Какого либо решения собственников по этому вопросу в управляющую компанию не поступало. Также в данном многоквартирном доме низкий уровень платежеспособности граждан, в связи с чем, финансовых средств для надлежащего содержания общего имущества МКД не достаточно. Управляющей компанией ведется работа с должниками. В настоящее время денежные средства на счете дома отсутствуют.

Претензий к процедуре проведения проверки не имеет.

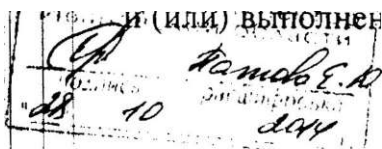
Изучив материалы дела, должностное лицо приходит к выводу о наличии в действиях ООО "Кинешма - Жилищник" состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

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 Жилищного кодекса РФ при управлении 7-многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность

• перед ^О^^к&иками 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.

В соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного (потребительского кооператива) 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 ч. 3 ст.39 Жилищного Кодекса Российской Федерации правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

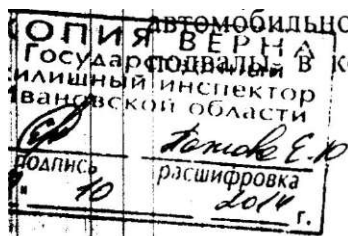
Пункт 16 Правил № 491 закрепляет, что надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Заклучив договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, собственники жилых помещений МКД обеспечили надлежащее содержание общего имущества дома.

В свою очередь, ООО «Кинешма - Жилищник» заключило договор управления МКД с собственниками жилых помещений МКД, приняло на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, а также по сохранности данного объекта.

В соответствии с 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.

В соответствии с пп. "а, б", п. 2 Правил от 13.08.2006 № 491 -помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет Средства собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические помещения в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее



более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), а также крыши входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилого дома закреплены в Правилах № 170.

В соответствии с Правилами № 170 организация по обслуживанию жилого фонда должна обеспечивать исполнение следующих требований: 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 (п. 3.3.5); исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования (п. 4.6.1.1); следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя) (п. 4.6.1.2); кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем (п. 4.6.1.13); приклепка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должна быть прочной, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с втопленным мелким гравием или крупнозернистым песком или окраска светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п. Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли (п. 4.6.3.3); исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность), устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (п. 4.2.1.1); не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, выветривание и выветривание стенового материала, провисания и выпадение штукатурки, фактурного и

Г у я  
суа  
1000?

10

!

окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту (п. 4.2.3.1).

На основании изложенного, ООО «Кинешма - Жилищник» осуществляя управление Многоквартирным\* жилым домом № 20 по пер. Дунаевского в г. Кинешма несет ответственность за выполнение взятых на себя обязательств и соблюдение норм закона при управлении многоквартирным домом.

В ходе проверки, проведенной 11.09.2014г в 14ч. 30 мин. по адресу: г. Кинешма, пер. Дунаевского, д. 20 установлено что ООО "Кинешма - Жилищник", являющееся владельцем общего имущества в доме не осуществляло, тем самым не обеспечивало благоприятных и безопасных условий проживания граждан в (указанном многоквартирном жилом доме, вследствие чего нарушило требования (ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ, п.п. «а, б, г» п. 10 Правил № 491, пп. 3.3.5. 14.6.1.1, 4.6.1.2, 4.6.1.13, 4.6.3.3, 4.2.1.1, 4.2.1.3, 4.2.3.1 Правил № 170.

Доказательств, свидетельствующих о том, что Общество приняло все зависящие меры по надлежащему исполнению требований действующего законодательства и недопущению совершения административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ в материалах дела отсутствуют.

Довод директора ООО «Кинешма - Жилищник» Вопиловой Н.В. об отказе собственников в финансировании работ по проведению работ по ремонту кровли 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.

Согласно постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 N 6464/10, 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 необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников 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 «Кинешма - Жилищник» путём бездействия, выразившегося в не принятии мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, совершено административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрено ст. 7.22 КоАП РФ.

**Объектом** вменяемого административного правонарушения являются правоотношения в сфере права собственности на „ жилы^ помещения и установленный порядок их использования и содержания. % ' .

**Объективная сторона** правонарушения состояй^ в не принятии мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имуи^ёьтва многоквартирного дома 20 по пер. Дунаевского г. Кинешма. "

**Субъект** административного правонарушения - ООО «Кинешма Жилищник».

**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 "Кинешма - Жилищник" 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 Общества в совершении административного правонарушения установлена и подтверждается следующими доказательствами: протоколом об административном правонарушении 9-е от 16.09.2014г., актом проверки № 62-е от 12.09.2014г., письмами ООО «Кинешма Жилищник» от 15.07.2014г. № 1026. —14-49т2014г., № 1364, фотоматериалами, объяснениями директора Общества  
я, в Г: Р к д  
Гофудс- [хВаоидшой Н.В., данными в ходе рассмотрения дела и иными материалами дела.  
Жилищник] щипектор  
Иванове кон о( )д,к ги

копи  
Гофудс- [хВаоидшой Н.В., данными в ходе рассмотрения дела и иными материалами дела.  
Жилищник] щипектор  
Иванове кон о( )д,к ги

подпись  
рлсащфловка

**Место совершения административного правонарушений** г. Кинешма, пер. Дунаевского, д. 20

**Дата обнаружения административного правонарушения** - 11.09.2014г.  
'(дата проведения выездной проверки).

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность. не установлено.

Обстоятельством, 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. 2.4, 4.1, 4.2, 7.22. 23.55, ч.2 ст. 25.1, 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, заместитель начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области Костромская И.А.

**ПОСТАНОВИЛ:** I

Признать **ООО "Кинешма - Жилищник"** виновным в совершении Административного правонарушения, предусмотренного **статьей 7.22** Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и наложить на **директора ООО "Кинешма - Жилищник"** 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 фиду, либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, последующим реквизитам:

л !

**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**

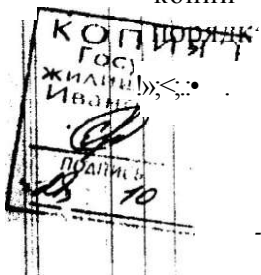
**ОКАТО-24401000000**

**Код бюджетной классификации: Код КД 0191169004004 0000 140, прочие**

**Поступлении 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



Предупреждаю об  
административного штрафа в

20.25 КоАП РФ за неуплату'

г. с /С.

Заместитель начальника

.А. Костромская

Ш У - ^ ^ Ж ' . г /

С содержанием настояще^т/ 'постановляйия ознакомлен(а), права и обязанности, предусмотренные гЙД^й 25 ;Д<оекса Российской Федерации об административных правонарушениях, разъяснены.

Копию постановления на руки получил:

И И

КОПИЯ ВЕРИ Д П  
Государственный орган  
Клишино  
Ивановской области  
Подпись: *Тимова Е.А.*  
расшифровка  
2014 г.