



СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 429Н
О НАЛОЖЕНИИ ШТРАФА
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

19 ноября 2015 г.

г. Иваново

Резолютивная часть Постановления объявлена 17 ноября 2015 года.
Полный текст Постановления изготовлен 19 ноября 2015 года.

Первый заместитель начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области Устименко И.В., рассмотрев постановление прокурора Кинешемской городской прокуратуры, старшего советника юстиции А.В. Богуславского о возбуждении дела об административном правонарушении от 09.10.2015г. предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), возбужденного в отношении главного инженера Общества с ограниченной ответственностью «Кинешма-Жилищник» (далее – ООО «Кинешма-Жилищник» (юридический адрес: Ивановская область, Кинешемский район, г. Кинешма, ул. им. Менделеева, д. 2К, ИНН 3703046188, ОГРН 1123703001003) Цветкова Алексея Алексеевича,

(персональные данные)

с участием главного инженера ООО «Кинешма - Жилищник» Цветкова А.А., представителя Кинешемской городской прокуратуры,
в присутствии консультанта – юриста отдела юридического обеспечения и административного производства Службы Птицыной Н.А.,

УСТАНОВИЛ:

Кинешемской городской прокуратурой в отношении ООО «Кинешма - Жилищник» проведена проверка исполнения законодательства при подготовке к отопительному периоду 2015-2016 годов и при оказании услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 25 по ул. Маршала Василевского г. Кинешма (далее – МКД).

В силу требований ч. 1, ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса 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.

Материалами дела установлено, что на основании протокола № 2 от 17.08.2012 общего собрания собственников МКД, проводимого в заочной форме собственниками дома, принято решение о выборе в качестве управляющей организации – ООО «Кинешма - Жилищник». Между собственниками МКД и указанной организацией заключен договор управления многоквартирным домом. В материалах дела имеется Договор управления многоквартирным домом, заключенный с собственником помещения № 96 МКД (далее - Договор).

Таким образом, ООО «Кинешма - Жилищник», осуществляя управление МКД, в силу вышеперечисленных норм жилищного законодательства несет обязанность по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома.

Проверкой установлено, что в нарушение требований п. 3.2.18 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170) на момент проверки - 01.10.2015 на лестничной площадке 4 этажа подъезда № 6 МКД открыт электрощит.

В нарушение п. 3.7.17 Правил № 170, в соответствии с которым на территории каждого домовладения должны быть установлены урны, соответствующие утвержденному местным органом самоуправления образцу, во дворе МКД урны отсутствуют.

В нарушение п. 3.4.5 Правил № 170, согласно которому входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери, соответствующая надпись о месте хранения ключа на двери подвалов МКД не сделана.

В нарушение п. 4.8.14 Правил № 170 на окнах лестничных площадок с 1 по 4 этажи подъезда №6 МКД отсутствует фурнитура (скобянка), окна на лестничных площадках с 1 по 3 этаж подъезда №6 МКД не исправны: герметично не запираются.

В соответствии с должностной инструкцией Цветков А.А. как главный инженер ООО «Кинешма-Жилищник», является должностным лицом ответственным за содержание организацию работы по совершенствованию качественного обслуживания жилищного фонда, организацию надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах.

Указанные факты предусматривают административную ответственность в отношении главного инженера ООО «Кинешма – Жилищник» Цветкова А.А. по ст.7.22 КоАП РФ.

На заседании 17.11.2015:

Главный инженер ООО «Кинешма – Жилищник» Цветков А.А. со всеми фактами выявленных нарушений согласился, вину признал.

Вместе с тем Цветков А.А. пояснил, что в настоящее время управляющей компанией проведены соответствующие работы в целях устранения выявленных нарушений, за исключением установки урн на придомовой территории МКД, так как придомовая территория МКД находится в границах земельного участка МКД, о нормативном правовом акте органа местного самоуправления, устанавливающем образцы урн ему неизвестно.

Представитель Кинешемской городской прокуратуры Киселева О.А. поддержала доводы, изложенные в постановлении, вынесенном прокурором

Кинешемской городской прокуратуры старшим советником юстиции Богуславским А.В. от 09.10.2015.

Вместе с тем, Киселева О.А. пояснила, что ей также неизвестно о наличии правового акта органа местного самоуправления, устанавливающего образец урн, которые должны быть расположены у домовладений. Однако считает, что отсутствие такого акта не свидетельствует о возможности не соблюдать положения п. 3.7.17 Правил № 170.

Считает, что вина главного инженера ООО «Кинешма – Жилищник» Цветкова А.А. в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ доказана материалами дела. Просила привлечь указанное лицо к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.22 КоАП РФ.

Изучив материалы дела, должностное лицо приходит к выводу о наличии в действиях главного инженера ООО «Кинешма – Жилищник» Цветкова А.А. состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

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

Субъектами данного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов.

Материалами дела установлено, что ООО «Кинешма – Жилищник» осуществляет управление МКД.

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 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.

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 РФ 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.

Собственники жилых помещений МКД, определив форму управления – управление управляющей организацией, вместе с тем, приняв решение о выборе в качестве такой организации ООО «Кинешма – Жилищник» обеспечили надлежащее содержание общего имущества дома.

В свою очередь, ООО «Кинешма – Жилищник», заключив 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.

Согласно пункту 2.1 предметом Договора является обеспечение со стороны Управляющей организации благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества Дома.

Управляющая организация обязуется по заданию Собственника выполнять работы и оказывать услуги по управлению Домом, содержанию и ремонту его общего имущества, предоставлять коммунальные услуги (п. 2.2 Договора).

Согласно пп. 1, 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ и пп. «а», «г», «е» п. 2 Правил № 491 помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

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.

Согласно подпунктам «з», «ж» пункта 11 Правил № 491 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: текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих 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; содержание и уход за

элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, и являются обязательными для исполнения, как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В названном документе 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 компанией.

В частности, в соответствии с названными правилами организация по обслуживанию жилого фонда должна обеспечивать исполнение следующих требований: располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты (п. 3.2.18); на территории каждого домовладения должны быть установлены урны, соответствующие утвержденному местным органом самоуправления образцу (п. 3.7.17); на лестничных клетках должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка) (4.8.14); входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери (п. 3.4.5).

Из сравнительного анализа целей (части 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ) и предмета (части 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ) договора управления и с учетом требований к надлежащему содержанию общего имущества следует, что управляющая компания обязана осуществлять все мероприятия, описанные в законах и подзаконных нормативных актах, обеспечивающие выполнение указанных требований.

Таким образом, ООО «Кинешма – Жилищник», являясь лицом, ответственным за содержание и ремонт общего имущества МКД, обязано содержать в надлежащем состоянии его общее имущество, производить текущий ремонт, обеспечивая благоприятные и безопасные условия проживания граждан в МКД, тем самым соблюдать вышеперечисленные нормы жилищного законодательства.

Согласно пп. 3.1, 3.3 должностной инструкции главного инженера ООО «Кинешма – Жилищник» в его обязанности входит: осуществлять повседневное руководство деятельностью ООО «Кинешма – Жилищник», организовывать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах.

Как установлено материалами дела главным инженером ООО «Кинешма – Жилищник» является Цветков А.А.

Также установлено, что главный инженер ООО «Кинешма – Жилищник» обладает организационно-распорядительными функциями в отношении управляющей компании, а следовательно, является должностным лицом.

В соответствии с примечанием к ст. 2.4 КоАП РФ лицо, совершившее административные правонарушения, в связи с выполнением организационно-

распорядительных или административно-хозяйственных функций руководителя организации несет административную ответственность как должностное лицо.

Таким образом, управляющая компания ООО «Кинешма – Жилищник» в лице главного инженера Цветкова А.А. в соответствии с договором управления многоквартирным домом, и нормами законодательства несет обязанность по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома.

Однако, материалами дела установлено, что главный инженер ООО «Кинешма – Жилищник» Цветков А.А. не действовал с той степенью заботливости и осмотрительности, которая требовалась от него в целях соблюдения условий договора управления МКД и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, следовательно, не обеспечил благоприятных условий проживания граждан в указанном жилом доме, выразившихся следующем: на лестничной площадке 4 этажа подъезда № 6 МКД открыт электрощит; на территории МКД отсутствуют урны; на двери подвала МКД отсутствует специальная надпись о месте хранения ключа от замка; отсутствует фурнитура (скобянка), окна на лестничных площадках с 1 по 3 этаж подъезда №6 МКД не исправны: герметично не запираются, чем были нарушены пп. «а», «б», «г» п. 10, пп. «ж», «з» п. 11 Правил № 491, пп. 3.2.18, 3.4.5, 3.7.17, 4.8.14 Правил № 170.

Относительно нарушения, выразившегося в отсутствии урн на территории МКД, должностное лицо приходит к выводу о правомерности и доказанности материалами дела вменяемого главному инженеру ООО «Кинешма-Жилищник» Цветковым А.А. нарушения, поскольку такая обязанность установлена п. 3.7.17 Правил № 170. Отсутствие правового акта, устанавливающего образец урн, нельзя квалифицировать как возможность не исполнения данной обязанности.

Управляющая компания обязана осуществлять все мероприятия, описанные в законах и подзаконных нормативных актах, обеспечивающие выполнение условий договора управления, с учётом требований к надлежащему содержанию общего имущества дома.

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

В соответствии со статьей 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое Кодексом об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Доказательства, свидетельствующие о том, что главный инженер ООО «Кинешма-Жилищник» Цветков А.А. принял все зависящие меры по надлежащему исполнению требований действующего жилищного законодательства и недопущению совершения административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, в материалах дела отсутствуют.

На основании изложенного, должностное лицо, оценив материалы дела в совокупности, приходит к выводу, что главный инженер ООО «Кинешма-Жилищник» Цветков А.А., имея возможность соблюдать действующие нормы и правила, надлежащих мер для их соблюдения не предпринимал.

Таким образом, на основе всестороннего анализа материалов дела и правовых норм должностное лицо приходит к выводу о доказанности совершения главным инженером ООО «Кинешма-Жилищник» Цветковым А.А. административного правонарушения, 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 главным инженером ООО «Кинешма-Жилищник» Цветковым А.А. мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома 39 по ул. Советская г. Кинешма.

Субъект административного правонарушения – главный инженер ООО «Кинешма-Жилищник» Цветковым А.А.

С субъективной стороны правонарушение совершено по неосторожности. Согласно статье 2.2 КоАП РФ административное правонарушение признается совершенным по неосторожности, если лицо, его совершившее не предвидело возможность наступления вредных последствий своего действия, хотя должно и могло его предвидеть.

Главный инженер ООО «Кинешма-Жилищник» Цветков А.А. не предвидел наступление вредных последствий в виде нарушения прав потребителей (жителей многоквартирного дома 25 по ул. Маршала Василевского, г. Кинешма), хотя мог и должен был их предвидеть.

Вина главного инженера ООО «Кинешма-Жилищник» Цветкова А.А. в совершении административного правонарушения установлена и подтверждается следующими доказательствами: постановлением, вынесенным прокурором Кинешемской городской прокуратуры старшим советником юстиции Богуславским А.В. о возбуждении дела об административном правонарушении от 09.10.2015; актом проверки от 01.10.2015, объяснениями Цветкова А.А., Киселевой О.А., данными в ходе рассмотрения настоящего дела об административном правонарушении и другими материалами дела.

Место совершения административного правонарушений – г. Кинешма, ул. Маршала Василевского, д. 25.

Дата обнаружения административного правонарушения - 01.10.2015. (дата проведения выездной проверки).

Обстоятельством, смягчающим административную ответственность является добровольное частичное устранение выявленного административного правонарушения.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность не установлено.

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

Оснований для применения положений статьи 2.9 КоАП РФ не имеется.

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, первый заместитель начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области И.В. Устименко,

ПОСТАНОВИЛ:

Признать главного инженера ООО «Кинешма-Жилищник» Цветкова Алексея Алексеевича виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и наложить на главного инженера ООО «Кинешма-Жилищник» Цветкова Алексея Алексеевича административное

наказание в виде административного штрафа в размере 4000 (четыре тысячи) рублей.

Административный штраф подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти 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)

ОГРН 1063702132889, дата государственной регистрации 21.04.2006 г.

ИНН – 3702092230, КПП – 370201001

Наименование банка получателя – Отделение Иваново

БИК банка получателя – 042406001

Расчетный счет получателя – 40101810700000010001

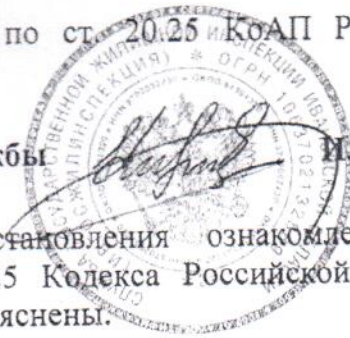
ОКТМО – 24701000

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 по ст. 20.25 КоАП РФ за неуплату административного штрафа в срок.

Первый заместитель начальника Службы  И.В. Устименко

С содержанием настоящего постановления ознакомлен(а), права и обязанности, предусмотренные главой 25 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, разъяснены.

Копию постановления на руки получил:

ИВГОСЖИЛИНСПЕКЦИЯ
ОТДЕЛ ЮРИДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
И АДМИНИСТРАТИВНОГО ПРОИЗВОДСТВА

КОПИЯ ВЕРНА *т.с. В. (Волыни)*

СПЕЦИАЛИСТ *Пиличенко Н.А.* *Мисах*
ПОДПИСЬ *Н.А.*

« 17 » 11 2015Г.





**СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(ИВГОСЖИЛИНСПЕКЦИЯ)**

153000, г. Иваново, ул. Театральная, 16
Тел.: 41-76-57, факс: 41-55-79
e-mail: ivgzi@ivanovoobl.ru

исх. № 4180 -ис от 20.11.15.

**Прокурору Кинешемской городской
прокуратуры
А.В. Богуславскому**

155800, г. Кинешма,
ул. Советская, д. 35

**ООО «Кинешма-Жилищник»
главному инженеру
Цветкову А.В.**

г. Кинешма, ул. им. Менделеева д. 2К

Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области направляет Вам заверенную копию постановления № 429Н от 19.11.2015 г. по делу об административном правонарушении, предусмотренного 7.22 КоАП РФ, вынесенного в отношении главного инженера ООО «Кинешма-Жилищник» Цветкова А.А.

Приложение на 8 листах.

Первый заместитель начальника Службы

И.В. Устименко

Птицына Н.А.
8 (4932) 41-03-08

