

**ГЛАВНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНОГО НАДЗОРА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул.Крымова, д.12, Ульяновск, 432071, тел./факс (8422) 44-68-70; E-mail: [nadzor73@ulgov.ru](mailto:nadzor73@ulgov.ru), <http://nadzor73.ulregion.ru>  
ОКПО 87810868, ОГРН 113732500064, ИНН/КПП 7325118223/732501001

№ 73/ИОГВ-42/019/4395  
от 20.03.2014

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 281/14  
по делу об административном правонарушении**

г. Ульяновск

22 апреля 2014 года

Исполняющий обязанности заместителя руководителя Главной инспекции -  
начальника Управления регионального государственного жилищного надзора  
Главной государственной инспекции регионального надзора Ульяновской области  
Климов Антон Александрович

РАССМОТРЕВ: протокол об административном правонарушении от 20.03.2014 № 9-МЖК по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и дополнительные материалы, составленные при проверке правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 26 по ул. Курчатова г. Димитровграда Ульяновской области в отношении **общества с ограниченной ответственностью «СанТехОборудование»** (далее – ООО «СанТехОборудование»), расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, пр. Димитрова, д. 9, ИНН: 7302030082, ОГРН: 1057302028431 при участии в заседании: в отсутствие

**УСТАНОВИЛ:**

В ходе проверки, проведенной 06.03.2014 ведущим специалистом-экспертом отдела контроля контрольного управления администрации города Димитровграда Ульяновской области, на основании распоряжения № 12 заместителя главы администрации города Димитровграда Ульяновской области от 26.02.2014 органа муниципального контроля о проведении плановой выездной проверки юридического лица по адресу: многоквартирный дом № 26 по ул. Курчатова г. Димитровграда Ульяновской области выявлено:

1. По месту расположения кв.33 по ул. Курчатова, д.26 козырек, несущий элемент крыши (железобетонная плита, выступающая визуально на 30-40 см. от наружной стены дома на которую крепится наружный водопровод и мягкая кровля) имеет частичное разрушение с оголением арматуры (визуально 10-15 см. разрушено от края плиты по всей длине).
2. По месту расположения 1 подъезда над оконным проемом пятого этажа имеется повреждение наружной стеновой панели с выступающей частью арматуры, данное повреждение также нарушает влагозащиту наружной стены.

3. В подвальном помещении по месту расположения 1 квартиры стояк системы отопления имеет утечку (визуально на расстоянии 3 см. от лежачка).
4. В подвальном помещении по месту расположения квартиры 4 стояк системы водопровода имеет утечку.
5. В подвальном помещении по месту расположения квартиры 4 в месте нахождения стояка системы водопровода, стена увлажнена из-за утечки в системе водопровода.
6. В подвальном помещении по месту расположения квартиры 53 труба системы холодного водоснабжения имеет утечку, в результате происходит намокание стены.
7. В подъезде №4 между 1 и 2 этажом на лестничной площадке не обеспечено исправное состояние отопительных приборов (отсутствует отопительный прибор).
8. Подвальное помещение захламлено и загрязнено остатками строительных материалов и мусора (возле лежачков системы отопления остатки стекловаты после замены теплоизоляции системы отопления).
9. На обслуживаемой территории многоквартирного дома не обеспечено наличие емкостей-сборников для ТБО.
10. В местах присоединения стояков к разводящим трубопроводам системы отопления в подвальных помещениях отсутствуют маркированные шпильки.
11. Результаты осеннего осмотра (акт от сентября 2013 года) не отражены в паспорте готовности к эксплуатации в зимних условиях (паспорт от сентября 2013 года).
12. Журнал регистрации показаний контрольно-измерительных приборов, установленных в тепловом пункте не ведется.
13. В управляющей организации отсутствует график температуры воды обратной воды в системе отопления в зависимости от температуры воздуха с указанием рабочего давления воды на вводе, статического и наибольшего допустимого давления в системе.

чем нарушаются следующие нормы законодательства: п.4.6.1, п.4.2.1.1, абз. 1,7 п.5.2.1, подпункт «в» п.5.8.3, п. 4.1.9, абз.1,5 п. 4.1.10, п.3.2.2, абз. 1,3 п.4.1.15, п.3.7.1, п. 5.2.16, абз. 1,3 п. 2.1.4, п. 5.2.25, п.5.2.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170/03 (Правила Госстроя).

Согласно договору управления многоквартирным домом от 2011 года вышеуказанный многоквартирный дом находится в управлении ООО «СанТехОборудование». Управляющая компания принимает на себя управление домом в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений(й) в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

Согласно предмету договора управляющая организация обязана обеспечивать интересы собственников в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

предос  
помещ  
напра  
деятел

за пл  
много

явку и  
проток  
образо

орган у

управл  
безопас  
имуще  
имуще  
прожив

Федера  
она нес  
доме за  
надлеж  
должно  
Правит  
многок  
уровня

требова  
предост  
услуг с  
жилых,  
доме, у

далее  
требова  
характер  
для жи  
юридич  
соблюде  
лиц.

Е  
железоб  
арматури  
растворс  
конструк

оставление коммунальных услуг собственникам, пользующимся их помещением(ями) в многоквартирном доме лицам, осуществление иной, вмененной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Кроме того, по договору управляющая компания по заданию собственника обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

На рассмотрение дела об административном правонарушении общество представителя не обеспечило, о времени, дате и месте рассмотрения протокола об административном правонарушении было извещено надлежащим образом.

Изучив материалы дела, предоставленные документы, административный суд установил следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 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, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, 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 качества благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила), общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома; безопасность 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

В соответствии с п. 4.6.1.4 Правил Госстроя разрушенные защитные слои железобетонных несущих элементов крыш и выбоины с частичным оголением структуры необходимо восстанавливать, а трещины - заделывать цементным раствором. Если повреждения привели к потере несущей способности конструктивных элементов, то их следует усилить или заменить.

Согласно абз. 1, 4, 5 п. 4.2.1.1 Правил Госстроя Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: устранение трещин стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития и обеспечивать влагозащиту наружных стен.

В соответствии с абз. 1, 7 п. 5.2.1 Правил Госстроя Эксплуатация центрального отопления жилых домов должна обеспечивать устранение всех видимых утечек воды.

Подпунктом «в» пункта 5.8.3 Правил Госстроя уполномоченные организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать: устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов и деформаций частей здания или при некачественном монтаже технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воды в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в трубах затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений канализации, обмерзания оголовков канализационных выводов в установленные сроки.

Согласно п. 4.1.9 Правил Госстроя следует обеспечить: достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков, устранение протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

В соответствии с абз. 1, 5 п. 4.1.1 Правил Госстроя Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить предотвращение размывания грунтов оснований и фундаментов и конструкций техподполий.

Согласно абз. 1, 2 п. 3.2.2 Правил Госстроя Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных в лестничных клетках.

В соответствии с абз. 1, 3 п. 4.1.15 Правил Госстроя Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: не допускать захламлять и загрязнять подвальные помещения.

Согласно п. 3.7.1 Правил Госстроя Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечивать:

установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов в неканализованных зданиях иметь, кроме того, сборники (выгребы) для жидких отходов;

своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за санитарным состоянием;

организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика вывоза отходов;

свободный подъезд и освещение около площадок для размещения контейнеров и мусоросборников;

содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников (кроме контейнеров и бункеров, находящихся на балансе организаций) без переполнения и загрязнения территории;

проведение среди населения широкой разъяснительной работы по организации уборки территории.

В соответствии с п. 5.2.16 Правил Госстроя в местах присоединения вводов к разводящим трубопроводам на чердаках и в подвальных помещениях следует устанавливать маркировочные щитки в соответствии с ГОСТами.

Трубопроводы в тепловых пунктах, чердачных и подвальных помещениях должны быть окрашены и иметь соответствующие маркировочные щитки с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно схеме (проекту).

Наружная поверхность запорной арматуры должна быть чистой, а резьба смазана машинным маслом, смешанным с графитом.

Согласно абз. 1, 3 п. 2.1.4 Правил Госстроя результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

В соответствии с п. 5.2.25 Правил Госстроя обслуживающий персонал должен ежедневно заносить показания контрольно-измерительных приборов, установленных в тепловом пункте, в журнал регистрации.

Рекомендуется применение дистанционного управления и контроля из теплосчетного пункта.

Подпунктом «д» пункта 5.2.6 Правил Госстроя установлено, что в обязанности эксплуатационного персонала должны быть включены график температуры подающей и обратной воды в теплосети и в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха с указанием рабочего давления воды на вводе, минимального и наибольшего допустимого давления в системе.

Событие административного правонарушения подтверждается актом проверки органа муниципального контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя от 06.03.2014 № 12, на основании которого в отношении ООО «ТехОборудование» составлен протокол об административном правонарушении от 20.03.2014 № 9-МЖК, другими материалами дела.

Субъектом данного нарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту общего имущества указанного многоквартирного дома. Данные функции исполняет ООО «ТехОборудование».

В соответствии с пунктом 3.1. постановления Пленум Высшего арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 г. № 11 «О некоторых вопросах применения особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно статье 162 ЖК РФ переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами многоквартирных домов и (или) жилых помещений.

В соответствии с 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 нарушение которых КоАП РФ или законами субъекта Российской Федерации

предусмотрена административная ответственность, но данным лицам приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Доказательства, свидетельствующие, что правонарушение совершено по чрезвычайным, исключительным обстоятельствам или непредвиденными, непреодолимыми препятствиями, находящимися в распоряжении управляющей организации, не предоставлены.

Вина ООО «СанТехОборудование» доказана материалами дела о совершении административного правонарушения, так как, являясь субъектом осуществляющей деятельность по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, необходимые работы не были выполнены. Общество допустило нарушение условий содержания и ремонта многоквартирного дома, что подтверждено актом проведенной проверки от 06.03.2014 № 12.

Объективную сторону административного правонарушения составляет бездействие ООО «СанТехОборудование», выразившееся в невыполнении работ по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, ООО «СанТехОборудование», являясь субъектом управляющей организацией, ответственной за содержание указанного многоквартирного дома, нарушила условия договора управления, заключенного с собственниками помещений, требования Правил Госстроя.

В действиях (бездействии) ООО «СанТехОборудование» состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.21 КоАП РФ - нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и многоквартирных помещений.

Основания для применения ст. 2.9 КоАП РФ отсутствуют, так как совершено ООО «СанТехОборудование» правонарушение, предусмотренное установленным порядком общественных отношений в сфере жилищного фонда. Данное правонарушение создает угрозу жизни и здоровью граждан, охраняемым общественным отношениям.

Изучив имеющиеся в материалах дела документы, обстоятельства совершения административного правонарушения, вины юридического лица, в отсутствие доказательств, позволяющих применить положения ст. 2.9 КоАП РФ, заместитель руководителя Главной инспекции - начальник регионального государственного жилищного надзора Главной государственной инспекции регионального надзора Ульяновской области приходит к выводу о необходимости привлечения ООО «СанТехОборудование» к административной ответственности.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 2.9, главой 7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, постановляет:

#### ПОСТАНОВИЛ:

привлечь к административной ответственности согласно ст. 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях ООО «СанТехОборудование» с ограниченной ответственностью.

Наложить административный штраф в размере **50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.**

Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу или в суд.

**Реквизиты для перечисления суммы штрафа:**

УФК по Ульяновской области

(Главная государственная инспекция регионального надзора Ульяновской области).

Р/с 40101810100000010003

ИНН 7325118223 КПП 732501001 БИК 047308001

Код бюджетной классификации: 380 1 16 90040 04 0000 140 ОКТМО 701000

Лицевой счёт 04681206630

Банк ГРКЦ ГУ Банка России по Ульяновской области г. Ульяновск

**В платеже указывать «Штраф Главрегионнадзора Ульяновской области», номер и дату постановления, статус 08.**

**Предупреждение.** В соответствии с ч.1 ст. 20.25 КоАП РФ неуплата штрафа, в срок, предусмотренный ст.32.2. КоАП РФ, влечёт наложение административного штрафа в двукратном размере от суммы не уплаченного административного штрафа.

Постановление вступило в законную силу «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

И.о. заместителя руководителя Главной инспекции -  
начальника Управления регионального  
государственного жилищного надзора  
Главной государственной инспекции  
регионального надзора Ульяновской области



А.А. Климов

Постановление вручено, отправлено «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. подпись \_\_\_\_\_

Отметка об исполнении: \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

И.о. заместителя руководителя Главной инспекции -  
начальника Управления регионального  
государственного жилищного надзора  
Главной государственной инспекции  
регионального надзора Ульяновской области

А.А. Климов