

**СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ И  
СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

664011, г. Иркутск, ул. Дзержинского, д. 36 литер А  
Тел/ факс 70-33-50

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ №1-186/12  
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

г. Иркутск

18 апреля 2012 года

Заместитель руководителя службы государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области Сабуров Александр Иванович,  
рассмотрев материалы дела №1-186/12 об административном правонарушении, предусмотренном ст.7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении юридического лица – общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Радуга» (далее – Общество),

**УСТАНОВИЛ:**

12 марта 2012 года прокуратурой района с привлечением специалиста Службы государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области проведена проверка соблюдения действующего законодательства Обществом, местом нахождения которого является м-н Топкинский, д.41, г.Иркутска.

В соответствии с поручением прокуратуры района специалистом указанной Службы Баудер С.В. проведена проверка соблюдения технического состояния жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и их инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по их содержанию и ремонту в соответствии с действующими санитарными и техническими правилами и нормами, иными требованиями законодательства.

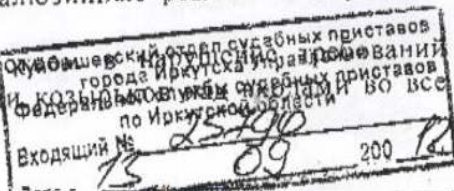
Общество на основании договоров управления многоквартирными домами №№2,3,5,18,11 м/рЗеленый, г.Иркутска является лицом, ответственным за содержание вышеуказанных многоквартирных домов.

В результате проверки было установлено, что Обществом, как лицом, ответственным за содержание вышеуказанных многоквартирных домов, не организован надлежащий технический контроль за соблюдением действующих нормативных требований по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества вышеуказанных многоквартирных жилых домов. В результате чего, нарушены подпункты «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170 (далее – Правила и нормы).

Так, вопреки требованиям пп.5.8.3 (г), 3.4.4 Правил и норм Общество при управлении домом №2, м/р Зеленый г.Иркутска допущено не удовлетворительное состояние трубопроводов канализации в подвальном помещении (коррозия, дыры) в подъезде №4. В нарушение требований пп. 3.2.2,4.7.2,4.7.1 Правил и норм в 1 подъезде указанного дома доме №2 м/р Топкинский, г.Иркутска неисправны оконные заполнения (остекление выполнено в одну нитку). Вопреки требованиям п.4.6.1.23 Правил и норм на кровле, со стороны торца здания обнаружены снежные навесы, тем самым, не принято мер по обеспечению условий проживания людей. В нарушение пп.4.6.1.1,4.6.1.12,4.6.4.1 Правил и норм выявлена неисправность на кровле (отсутствие герметичности примыканий вентиляционных и кровельного покрытия, наличие следов сырости, черноты, белых плесневелых пятен на стенах лестничной клетке (подъезд 1), пп.4.2.1.7., 4.2.1.1 Правил и норм неисправность межпанельных швов (нарушение герметизирующих заделок стыка на 1 этаже здания, со стороны главного фасада), пп. 2.3.4, 3.2.1., 3.2.2., 3.2.8., 3.2.9., 3.2.10., 4.5.5. Правил и норм выявлена неисправность окрасочного слоя в лестничных клетках (отслоение местами).

При управлении домом №3 м/р Зеленый, г.Иркутска Общество в нарушение требований пп.5.8.3 (г), 3.4.4 Правил и норм неудовлетворительное состояние трубопроводов канализации в подвальном помещении (коррозия, трещины возле подъезда), пп. 2.3.4., 3.2.1., 3.2.2., 3.2.8., 3.2.9., 3.2.10., 4.5.5. Правил и норм выявлена неисправность окрасочного слоя в лестничных клетках (отслоение местами), пп. 4.6.1.23. Правил и норм на кровле, со стороны главного фасада обнаружены сосульки, на торце – снежные навесы, тем самым, Обществом не принято мер по обеспечению условий проживания людей, пп.2.6.2., 3.3.2, 4.6.1.25 Правил и норм не установлены жалюзийные решетки в слуховых окнах.

При управлении домом №5 м/р Зеленый, г.Иркутска Обществом допущено нарушение гидроизоляции кровли, пп.4.2.1.7, 4.2.3.1., 6.4.2.4.2 Правил и норм нарушение гидроизоляции кровли, пп.4.2.1.7, 4.2.3.1., 6.4.2.4.2 Правил и норм



подъезды, пп. 4.6.1.1., 4.6.1.12 Правил и норм выявлена неисправность на кровле (отсутствие герметичности примыканий вентиляхты и кровельного покрытия), пп. 3.2.18, 5.6.6. Правил и норм в лестничной клетке (подъезд №1) на 1 этаже шкаф с электрощитками – не закрыт (свободный доступ), тем самым, не принято мер по обеспечению условий проживания людей, пп.4.2.1.7, 4.2.1.1 Правил и норм неисправность межпанельных швов (разрушение герметизирующих заделок стыка, на 1 этаже здания со стороны главного фасада).

Вопреки требованиям пп. 3.4.1, 4.1.3. Правил и норм при управлении домом №18, м/р Зеленый, г.Иркутска в части подвала наличие бытового мусора.

Обществом при управлении домом №11, м/р.Зеленый, г.Иркутска в нарушение требований п.4.6.1.23 со стороны главного фасада обнаружены сосульки, на козырьках балконов -снежные навесы, тем самым, не принято мер по обеспечению условий проживания людей, пп. 3.6.22, 4.2.1.4, 6.6.7, 4.8.10 Правил и норм отмостка не очищена от снега, пп.4.2.1.7, 4.2.1.1 Правил и норм выявлена неисправность межпанельных швов (разрушение герметизирующих заделок стыка, на 1 этаже, со стороны главного фасада).

Согласно Свидетельству серии 38 №002744838 в ЕГРЮЛ внесена запись о внесении изменений в государственный реестр изменений в сведения о юридическом лице, не связанных с внесением изменений в учредительные документы Общества, ОГРН 105380813384 15.04.2008 за государственным регистрационным номером 2083808062116.

Согласно Свидетельству серии 38 №002985159 Общество поставлено на учет в соответствии с положениями Налогового Кодекса РФ 10.11.2008 года в МИФНС №16 по Иркутской области и ему присвоен ИНН/КПП 3808129603/384901001.

Генеральным директором Общества назначена Соснина Н.В., что подтверждается протоколом собрания участников от 31.03.2008 и приказом №3 от 31.03.2008.

В соответствии с Постановлением Правительства, РФ №491 от 13.08.2006 года «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» 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: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Нормативно-правовым документом в области эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда являются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя №170 от 27.09.2003 года (далее - Правила), которыми определены требования к содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, обязательных к исполнению собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями, занятыми обслуживанием жилого фонда.

В силу ч.1 ст.36 ЖК РФ к общему имуществу многоквартирных домов относятся крыши. Пунктом 2 ст.162 ЖК РФ предусмотрена обязанность управляющей организации по договору управления многоквартирным домом оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Согласно статьям 161,162 ЖК РФ 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. Управляющая организация 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, осуществляющим направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с пунктами 3.6.14, 4.6.1.23 Правил организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны своевременно, по мере необходимости, производить уборку скапливающегося на крышах обслуживаемых объектов снега, наледи и сосулек.

Согласно п.3.2 Устава Общества предметом деятельности Общества являются: управление эксплуатацией жилого, нежилого фонда, устройство покрытий зданий и сооружений, любые иные виды хозяйственной деятельности, незапрещенные законодательством и обеспечивающие получение прибыли.

С 01.10.2010 года Общество осуществляет управление 18 многоквартирными домами, расположенными в м-не Зеленый г. Иркутска (в том числе №№ 2,3,5,18,11) на основании договоров (№№ 2/3, 5/3, 11/3, 18/3 от 01.10.2010) управления многоквартирных домов (№№ 2,3,5,11,18), заключенных с собственником жилого помещения (индивидуально) (Касьяновыми Е.А и Е.В., Новиковым А.П., Безруковыми И.А. и Л.Д., Зориными, Сафьяновым А.Б.) и с этого же периода является лицом, ответственным за содержание вышеуказанных многоквартирных домов. Договоры однотипные.

В соответствии с пп.4.1, 4.1.1, 4.1.2. Договоров управления многоквартирным домом управляющая организация обязана осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой и интересах Собственника, оказывать Собственнику услуги по содержанию и представлять услуги в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причинившие вреда их имуществу.

В силу п.3.3. Договоров его целью является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанных многоквартирных домах, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику и лицам, проживающим в помещении.

Также п.4.1.9 заключенных договоров управления многоквартирным домом в качестве обязанности УК указано: заключение договоров о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и лиц, проживающих в его помещении.

Во исполнение п. 4.1.9 Договора Общество в лице генерального директора Сосниной Н.В. заключило договоры энергоснабжения, на предоставление коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению и канализации.

Тем самым установлено, что Обществом, как лицом, ответственным за содержание вышеуказанных многоквартирных домов, не организован надлежащий технический контроль за соблюдением действующих нормативных требований по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества вышеуказанных многоквартирных жилых домов. Ненадлежащим образом выполняет условия заключенных договоров управления многоквартирным домом об оказании услуг по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов и придомовых территорий.

В свою очередь, нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений образует состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

По результатам проверки заместителем прокурора Куйбышевского района г.Иркутска собственником юстиции Рыковой А.В. 23.03.2012 вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном ст.7.22 КоАП РФ, в отношении Общества.

Определением от 29.03.2012 дело о совершенном Обществом административном правонарушении было назначено к рассмотрению по существу на 18 апреля 2012 года на 14.30 час, о чем правонарушитель извещен надлежащим образом.

На рассмотрение дела правонарушитель не явился, уполномоченного представителя не направил, ходатайства об отложении дела не заявлял.

Отсутствие правонарушителя, надлежащим образом извещенного и не заявившего ходатайства об отложении рассмотрения дела, не препятствует в силу ч.2 ст. 25.1 КоАП РФ рассмотрению дела по существу.

Таким образом, результаты проверки свидетельствуют о том, что в деяниях Общества, содержатся признаки административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а именно - нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Согласно статьи 7.22 КоАП РФ, нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Обстоятельств, смягчающих либо отягчающих административную ответственность по делу, не установлено.

Руководствуясь ст. ст. 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

ПОСТАНОВИЛ: *дата гос. регистрации: 29.11.2008*

Признать юридическое лицо – общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Радуга», место нахождения: 664080, г.Иркутск, мкр.Топкинский, дом 41, помещение 1, ОГРН 1053808183384, ИНН 3808129603, виновным в совершении правонарушения, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и

НАЛОЖИТЬ НАКАЗАНИЕ в виде штрафа в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.

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, предусмотренных ст. 31.5. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Оплата штрафа производится по следующим банковским реквизитам:

Банк Получателя-ГРКЦ ГУ Банка России по Иркутской области г.Иркутск  
БИК-042520001  
р/счет-40101810900000010001  
Получатель: УФК МФ РФ по Иркутской области (Служба государственного жилищного контроля и строительного надзора)  
ИНН 3808053168  
КПП 380801001  
ОКАТО 25401000000  
Код платежа 83011690040040000140  
л/с 04341025030

Постановление может быть обжаловано нарушителем, потерпевшим или их законными представителями в течении 10 суток со дня получения копии постановления в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в суд по месту рассмотрения дела. По истечении этого срока вступает в законную силу.

Постановление вступило в законную силу: 03.09.2012

Постановление выдано: 03.09.2012

*штраф не уплачен 03.09.2012*

*Зам. начальника отдела Костылев Я.В. /*

Заместитель руководителя службы



А.И. Сабуров