



## СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 658/11 ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

03 ноября 2016 г.

г. Иваново

Резолютивная часть Постановления объявлена 01 ноября 2016 года.

Полный текст Постановления изготовлен 03 ноября 2016 года.

Заместитель начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области Махова Г.С. рассмотрев постановление н.о. заместителя прокурора города Кинешма младшего советника юстиции Бойко А.Ю. о возбуждении дела об административном правонарушении от 28.09.2016, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), возбужденного в отношении заместителя директора Общества с ограниченной ответственностью «Техник – 1» (ИНН 3703041020) (далее – ООО «Техник – 1») Золнина Александра Геннадьевича, 05.02.1960 г.р., уроженца д. Шелани Заволжского района Ивановской области, паспорт 2400 № 136376, выдан УВД г. Кинешмы 26.02.2004г., проживающего по адресу: г. Кинешма, ул. Гагарина, д. 12, кв. 43,

с участием заместителя директора ООО «Техник – 1» Золнина А.Г.,

в присутствии консультанта-юриста отдела юридического обеспечения и административного производства Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области Кирьяновой О.С.

#### УСТАНОВИЛ:

27.09.2016 Кинешемской городской прокуратурой в отношении ООО «Техник-1» проведена проверка, по итогам которой установлено, что заместителем директора ООО «Техник – 1» Золниным А.Г. не принято мер по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Щорса, д. 13а (далее – МКД).

На основании ч. 1 ст. 161 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по

управлению многоквартирным домом, 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.

На основании протокола общего собрания собственников помещений МКД от 31.08.2014 принято решение о выборе в качестве управляющей организации – ООО «Техник-1». Между собственниками помещений МКД и указанной организацией заключен договор управления многоквартирным домом. В материалах дела имеется Договор управления многоквартирным домом, заключенный с собственником помещения № 20 МКД (далее - Договор).

В соответствии с п. 1.1 Договора ООО «Техник-1» обязуется за плату оказывать услуги по управлению и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Вместе с тем, ООО «Техник-1» контроль за соблюдением условий договора, управления МКД, а также содержание и ремонт общего имущества МКД надлежащим образом не осуществляет.

В ходе проведенной проверки 27.09.2016 установлены следующие нарушения:

- трубы отопления в подвальном помещении частично не имеют изоляции, что является нарушением п. 5.2.22 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170 (далее – Правила № 170);

- подвал МКД захламлен бытовым и строительным мусором, что является нарушением п. 3.4.1 Правила № 170;

- окна в подвале частично заложены кирпичами, одно окно имеет неисправную решетку, которая не защищает подвал от проникновения грызунов, что является нарушением п.п. 3.4.1, 4.7.1 Правила № 170.

Причинами выявленных нарушений является ненадлежащая организация работы на данном участке со стороны должностных лиц ООО «Техник-1», в чьем управлении находится данный многоквартирный дом.

В соответствии с п. 3.1 должностной инструкции заместителя директора ООО «Техник-1» в должностные обязанности заместителя директора входит осуществление эксплуатации жилых и нежилых помещений в полном соответствии с действующими нормами и правилами технической эксплуатации и жилищным законодательством.

Заместитель директора ООО «Техник-1» Золин А.Г. в соответствии с должностной инструкцией обладает организационно-распорядительными функциями в отношении управляющей компании, а, следовательно, является должностным лицом.

Таким образом, по результатам проверки, установлено, что заместителем директора ООО «Техник-1» Золиным А.Г. нарушаются требования п.п. 5.2.22, 3.4.1, 4.7.1 Правил № 170.

Указанные факты предусматривают административную ответственность в отношении заместителя директора ООО «Техник-1» Золина А.Г. по ст. 7.22 КоАП РФ.

#### **На заседании 20.10.2016:**

В связи с производственной необходимостью и невозможностью провести административное заседание, назначенное на 20.10.2016 на 16 часов 00 минут,

рассмотрение дела об административном правонарушении, возбужденное в отношении заместителя директора ООО «Техник – 1» Золина А.Г., было перенесено на 01.11.2016 на 15 часов 00 минут.

**На заседании 01.11.2016:**

Заместитель директора ООО «Техник – 1» Золин А.Г. с фактом выявленных нарушений согласился, вину признал. С доводами, изложенными в постановлении и.о. заместителя прокурора города Кинешма младшего советника юстиции Бойко А.Ю. от 28.09.2016, согласился.

Кинешемская городская прокуратура о времени и месте рассмотрения дела была извещена надлежащим образом путем направления определения № 1030 от 19.10.2016 на официальный электронный адрес Кинешемской городской прокуратуры ([ivrogk14@mail.ru](mailto:ivrogk14@mail.ru)), однако, своего представителя на административное заседание не направил.

Выслушав объяснения Золина А.Г., изучив материалы дела, должностное лицо прокуратуры приходит к выводу о наличии в действиях Золина А.Г. 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.

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

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.

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.

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 «Техник – 1» обеспечили надлежащее содержание общего имущества дома.

В свою очередь ООО «Техник – 1», 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.

Так, на основании п. п. 1.1 Договора ООО «Техник-Г» обязуется за плату оказывать услуги по управлению и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

На основании 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; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В соответствии с пп. «а» п. 2 Правил № 491, помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, 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); входят в состав общего имущества МКД.

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 температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья; защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак (п. 3.4.1); исправное состояние окон (п. 4.7.1); тепловую изоляцию трубопроводов и арматуры систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях (п. 5.2.22).

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

ООО «Техник – 1», 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.

В соответствии с п. 3.1 должностной инструкции заместителя директора ООО «Техник-1» в должностные обязанности заместителя директора входит осуществление эксплуатации жилых и нежилых помещений в полном соответствии с действующими нормами и правилами технической эксплуатации и жилищным законодательством.

Заместитель директора ООО «Техник-1» Золин А.Г. в соответствии с должностной инструкцией 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.

Материалами дела установлено, что заместитель директора ООО «Техник-1» Золин А.Г. 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, тем самым, нарушил п.п. 5.2.22, 3.4.1, 4.7.1 Правил № 170. Данное нарушение выразилось в несоблюдении требований по содержанию общего имущества МКД, а именно: трубы отопления в подвальном помещении частично не имеют изоляции, подвал МКД захламлен бытовым и строительным мусором, окна в подвале частично заложены кирпичами, одно окно имеет неисправную решетку, которая не защищает подвал от проникновения грызунов.

Заместитель директора ООО «Техник-1» Золин А.Г. с выявленным нарушением согласился, вину признал.

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 заместитель директора ООО «Техник-1» Золин А.Г. принял все зависящие от него 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 заместитель директора ООО «Техник-1» Золин А.Г., имея возможность соблюдать действующие нормы и правила, надлежащих мер для их соблюдения не предпринимал.

**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 заместителем директора ООО «Техник-1» Золин А.Г. мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома № 13а по ул. Щорса г. Кинешма Ивановской области.

**Субъект** административного правонарушения – заместитель директора ООО «Техник-1» Золин А.Г.

**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.

Заместитель директора ООО «Техник-1» Золин А.Г. не предвидел наступление вредных последствий в виде нарушения прав потребителей (жителей МКД № 13а по ул. Щорса г. Кинешма Ивановской области), хотя мог и должен был их предвидеть.

Вина заместителя директора ООО «Техник-1» Золина А.Г. в совершении административного правонарушения установлена и подтверждается следующими доказательствами: постановлением о возбуждении дела об административном правонарушении от 28.09.2016, объяснениями заместителя директора ООО «Техник-1» Золина А.Г., данными в ходе административного заседания, фотоматериалами и другими материалами дела.

**Место совершения административного правонарушения** - Ивановская область, г. Кинешма, ул. Щорса, д. 13а.

**Дата обнаружения административного правонарушения** – 27.09.2016 (дата осмотра места правонарушения).

Обстоятельств, смягчающим административную ответственность не установлено.

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.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 1 ст. 4.1.1 КоАП РФ лицам, являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам, а также их работникам за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II КоАП РФ или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 3.4 КоАП РФ, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

Согласно единому реестру субъектов малого и среднего предпринимательства, который размещен на официальном сайте Федеральной налоговой службы России ([www.nalog.ru](http://www.nalog.ru)), ООО «Техник-1», является субъектом малого предпринимательства.

Заместитель директора ООО «Техник-1» Золин А.Г. в течение предшествующего года не подвергался административному наказанию по ст. 7.22 КоАП РФ.

Таким образом, в данном случае административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение в соответствии со ст. 4.1.1 КоАП РФ.

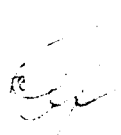
Изучив представленные материалы и руководствуясь ст.ст. ст. 2.1, 3.4, ст. 4.2, 4.1.1, ст. 7.22, ст. 23.55, ч.2 ст. 25.1, ст. 29.9, ст. 29.10, ст. 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, заместитель начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области Махова Т.С.

### ПОСТАНОВИЛ:

Признать заместителя директора ООО «Техник-1» Золина Александра Геннадьевича виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и назначить наказание в виде предупреждения.

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.

Заместитель начальника Службы



Махова Т.С.

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

Копию постановления на руки  
получил:

---

---