



**Российская Федерация  
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ**

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
РЕСПУБЛИКИ КАРЕЛИЯ**

185035, РК, г. Петрозаводск, ул. Энгельса, 4. тел. 63 41 30/ф. (814-2) 78 03 44;  
insp@onego.ru

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

25 июля 2013 года

г. Петрозаводск  
Дело №15-10/181-13

Заместитель руководителя Государственной жилищной инспекции Республики Карелия В.М. Гридин, рассмотрев протокол № 000249 от 12 июля 2013 года об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) и другие материалы дела в отношении ООО «Гарантия-Плюс» (далее – Общество), юридический адрес: г.Петрозаводск, ул. Советская, д.31,

**УСТАНОВИЛ**

Согласно статье 23.55 КоАП РФ и Положения о Государственной жилищной инспекции Республики Карелия (далее – Инспекция), утвержденного Постановлением Правительства Республики Карелия от 26.10.2011 N 281-П, рассмотрение настоящего дела находится в компетенции Инспекции.

О времени и месте рассмотрения дела Общество, извещено надлежащим образом, в рассмотрении дела законный представитель или защитник Общества не принимали участия. Ходатайств и отводов не заявлено.

Изучив материалы административного дела, прихожу к следующему выводу.

Поводом к возбуждению дела об административном правонарушении в отношении Общества послужили результаты проведенной на основании распоряжения № 1207 от 06.06.2013 проверки, в ходе которой установлены факты нарушения содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № 18 по ул.Архипова в г. Петрозаводске. Так, согласно акту проверки № 1207 от 01.07.2013 года: в жилом помещении № 6 в санузле на потолке и стенах разрушен окрасочный и штукатурный слой, наблюдается плесень. Разрушение произошло вследствие неудовлетворительного состояния трубопровода системы канализации, на котором имеются следы ржавчины, конденсат. При осмотре подвального помещения зафиксировано подтопления сточными водами (примерно на 5 см от пола), скопление бытового мусора, насекомые (комары). Скопление насекомых также наблюдается в подъезде. При осмотре общего коридора у квартиры № 6 зафиксировано, что имеется разрушение окрасочного и штукатурных слоев потолка и стен, штрабы, в которых проходят инженерные коммуникации не заделаны, в связи с чем имеется свободный доступ к трубам. Дверь электрощитовой и в подвальное помещение не закрыты. В тамбуре частично отсутствует напольное покрытие. При осмотре основного крыльца выявлено, что на нем частично отсутствует напольное покрытие, имеется выбоина в бетонной площадке размером около 0,5 кв. метров.

Возражений на акт проверки, а также пояснений (возражений) по факту вменяемого правонарушения на рассмотрение административного дела Обществом не представлено.

Согласно части 1 статьи 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое установлена административная ответственность.

Субъектом правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ, являются юридические лица (предприятия, учреждения, организации) и их должностные лица, ответственные за содержание жилых домов и (или) жилых помещений.

Объективная сторона вменяемого правонарушения может состоять как в действиях, повлекших нарушение общеобязательных требований законодательства Российской Федерации, так и в бездействии - неприятии требуемых по закону мер. Данная норма носит бланкетный характер, соответственно привлечение к административной ответственности возможно лишь при установлении нарушений правовых норм, предусмотренных иными нормативными актами.

Многokвартирный дом № 18 по ул.Архипова в г. Петрозаводске находится в управлении Общества на основании заключенного договора от 01.05.2008, таким образом, Общество является лицом, ответственным за содержание многоквартирного дома и субъектом вменяемого административного правонарушения.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регламентируются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении " (далее – Правила 491). Пунктами 10, 11 Правил 491 определено, что общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, а также сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного

имущества. Содержание общего имущества включает в себя осмотр общего имущества, ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации.

Статьей 36 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" предусмотрено, что безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определены Правилами 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за №5176, опубликованы в "Российской газете" от 23.10.2003 №214 и являются обязательными для исполнения всеми участниками жилищных отношений. Правилами 170 предусмотрено следующее.

- Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты (п. 3.2.18).

- В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях (п. 3.4.8).

- 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).

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья (п.3.4.1.).

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий (п. 4.1.1).

- Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию (п.4.1.3.).

- Не допускается подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения (п.4.1.15.).

- Организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.) (п. 4.10.2.1).

- Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий (п.2.3.5.).

- Производство ремонтных работ системы канализации следует осуществлять в соответствии с установленными требованиями (п.5.8.1).

- Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов систем водопроводов и канализации, а также устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации в установленные сроки; предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации (п.5.8.3.), при этом при этом в соответствии с пунктом 5.4.9. "СП 30.13330.2012. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*" (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 626) водопроводные стояки и вводы холодной и горячей воды в квартиры и другие помещения, а также запорная арматура, измерительные приборы, регуляторы размещаются в коммуникационных шахтах с устройством специальных технических шкафов.

- Содержание лестничных клеток, включает в себя техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем и домового оборудования) (п.3.2.1.).

- Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами; поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность; не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки; не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета (п. 3.2.8).

- Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; восстановление защитно-отделочных покрытий; периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях (п. 4.4.1).

- Замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов (п. 4.8.5). При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку (п. 4.4.14).

- Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы (п. 4.4.15).

Доказательств, того, что Обществом были приняты все зависящие от него меры, направленные на содержание вверенного общего имущества в надлежащем состоянии, или о невозможности соблюдения им общеобязательных требований законодательства Российской Федерации в силу чрезвычайных событий и обстоятельств, которые оно не могло предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась, на момент проведения внеплановой проверки, в материалах дела не имеется.

Деятельность Общества по управлению многоквартирным домом не должна приводить к ухудшению состояния общего и частного имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Представленные в материалах дела акт весеннего осмотра 2013 года, акт обследования от 08.07.2013 свидетельствуют о халатном отношении Общества к принятым обязательствам. Так, в акте весеннего осмотра многоквартирного дома от 11.04.2013 отмечено, что состояние лестничных клеток и крыльца является технически исправным, однако при обследовании указанного общего имущества в порядке исполнения предписания Инспекции № 1104 от 01.07.2013, Обществом уже были выявлены недостатки, устранение которых, как указано в акте от 08.07.2013, требует проведения капитального ремонта. Необходимо также отметить, что состояние помещения подвала в ходе весеннего осмотра Обществом не оценивалось.

Вопреки установленным требованиям Общество не обеспечило надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома № 18 по ул. Архипова в г. Петрозаводске по состоянию на 01.07.2013, в связи с чем, считаю установленными событие и состав вмененного Обществу правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ. Факт нарушения обязательных требований законодательства подтверждается протоколом об административном правонарушении, актом проверки, фототаблицей, обращением гражданки Купцовой Ю.С.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.ст. 29.9 ч.1, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

### **ПОСТАНОВИЛ**

Признать ООО «Гарантия-Плюс» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначить наказание в виде административного штрафа в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.

Разъяснить, что в силу статей 4.1. (ч.4) и 4.3. (п. 2 ч. 1) КоАП РФ назначение административного наказания не освобождает лицо от исполнения обязанности, за неисполнение которой административное наказание было назначено. Повторное совершение однородного административного правонарушения, если за совершение первого административного правонарушения лицо уже подвергалось административному наказанию, по которому не истек срок, предусмотренный статьей 4.6 КоАП РФ, является обстоятельством, отягчающими административную ответственность.

#### **Сроки, порядок обжалования и уплаты штрафа:**

Постановление по делу об административном правонарушении обязательно для исполнения всеми органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, гражданами и их объединениями, юридическими лицами. Постановление по делу об административном правонарушении подлежит исполнению с момента его вступления в законную силу.

Жалоба на постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления. По истечении этого срока не обжалованное и не опротестованное постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу и обращается к исполнению.

Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в районный суд по месту рассмотрения дела, а совершенном юридическим лицом или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, обжалуется в арбитражный суд в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством.

Административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 КоАП РФ. При наличии обстоятельств, вследствие которых исполнение постановления о назначении административного наказания в виде административного штрафа невозможно в установленные сроки, должностное лицо, вынесшее постановление, может отсрочить исполнение постановления на срок до одного месяца. С учетом материального положения лица, привлеченного к административной ответственности, уплата административного штрафа может быть рассрочена должностным лицом, вынесшим постановление, на срок до трех месяцев.

Сумма административного штрафа вносится или перечисляется лицом, привлеченным к административной ответственности, в банк или в иную кредитную организацию либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, или банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

При отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, по истечении тридцати дней со дня вступления постановления в законную силу, должностное лицо, вынесшее постановление, направляет соответствующие материалы судебному приставу-исполнителю для взыскания суммы административного штрафа в порядке, предусмотренном федеральным законодательством. Кроме того, должностное лицо уполномоченное осуществлять производство по делам об административных правонарушениях, составляет протокол об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 20.25 КоАП РФ, в отношении лица, не уплатившего административный штраф (неуплата административного штрафа в установленный КоАП РФ срок, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на

срок до пятнадцати суток

Административный штраф подлежит перечислению по реквизитам:

Счет № 40101810600000010006 ТРКЦ НБ Республика Карелия  
Банка России г. Петрозаводск БИК 048602001  
Получатель: Управление Федерального казначейства  
По Республике Карелия (Государственная жилищная инспекция Республики Карелия)  
ИНН 1001225288 КПП 100101001 ОКАТО 86401000000 Код дохода 82811690040043000140

Постановление вступило в законную силу «\_\_»\_\_2013 г.

Заместитель руководителя

В.М.Гридин