



**СЛУЖБА  
ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ  
СУРГУТСКИЙ ОТДЕЛ ИНСПЕКТИРОВАНИЯ**

ул. Маяковского, дом 21А  
г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ-  
Югра, Тюменская область, Россия, 628426

г. Сургут - тел./факс: (3462) 52-53-59  
г. Когалым - тел./факс: (34667) 2-66-35  
e-mail: [Surgut-jsn@yandex.ru](mailto:Surgut-jsn@yandex.ru)  
[shutovagsn@mail.ru](mailto:shutovagsn@mail.ru)

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № ж- 48 /с  
о назначении административного наказания**

05 сентября 2014 г.

г. Сургут

И.о. заместителя руководителя Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры – начальника Сургутского отдела инспектирования Никитин Владимир Сергеевич, рассмотрев материалы по делу об административном правонарушении в отношении должностного лица- и.о. начальника отдела эксплуатации жилищного фонда директора Общества с ограниченной ответственностью управляющая компания «ДЕЗ ВЖР» Петуховой Ирины Ивановны.  
(юридического лица, должностного лица, гражданина)

по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации РФ. об административных правонарушениях: «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».

Изучив представленные документы и материалы:

- Определение о назначении времени, даты и места рассмотрения дела от 02.09.2014г. вручено лично должностному лицу Петуховой И.И. 03.09.2014г.
- Протокол №ж-55/с от 26.08.2014г. об административном правонарушении, объяснение должностного лица и другие материалы административного дела.

Заслушав лиц, участвующих в процессе рассмотрения дела: должностное лицо ООО УК «ДЕЗ ВЖР» Петуховой И.И.  
(должность, Ф.И.О. лиц, выступивших в процессе рассмотрения дела)

**УСТАНОВИЛ:**

Рассмотрение дел об административном правонарушении в соответствии со статьей 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях относится к компетенции Службы жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры, действующей на основании Постановления Правительства автономного округа от 25.06.2012 №216-п и постановления Правительства автономного округа-Югры от 30.08.2013 г. №325-п "О порядке осуществления государственного жилищного надзора на территории ХМАО-Югры".

В период с 01.08.2014 г. по 24.08.2014 г. на основании приказа № 517/ж от 28.07.2014 г. заместителя руководителя Службы Шутовой Татьяны Николаевны, Сургутским отделом

1335  
08.09.2014

инспектирования проведена внеплановая выездная проверка в отношении ООО УК «ДЕЗ ВЖР» на предмет соблюдения обязательных требований жилищного законодательства при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества по адресу: г. Сургут, ул. Маяковского д.26.

Деятельность по управлению МКД №26 по ул. Маяковского с 2006 г. осуществляет ООО УК «ДЕЗ ВЖР» на основании решения собственников помещений МКД (протокол от 07.12.2006г).

Отношения между собственником жилого помещения квартиры №17 Река А.С. и управляющей компании ООО УК «ДЕЗ ВЖР», регулируются договором управления многоквартирным домом №51160 от 11.03.2013г., со сроком действия 5 лет.

В приложении №1 к договору управления указан состав и техническое состояние общего имущества МКД.

В приложении №2 к договору управления указан состав и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Размер платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений согласно Постановления администрации г.Сургута №6382 от 05.09.2013г., в размере 38,46руб/кв.м. (с 01.06.14г.).

При проведении выездной проверки в присутствии представителя управляющей компании, был проведен визуальный осмотр технического состояния конструктивных элементов и оборудования подъезда №1 многоквартирного дома и установлено следующее.

Состояние внутренней отделки помещений МОП неудовлетворительное. За период эксплуатации многоквартирного дома произошло повсеместное загрязнение побелочного слоя стен и потолков подъезда, повсеместное отслаивание и повреждение окрасочного слоя, кроме этого на стенах имеются несмываемые надписи, царапины, следы от поджогов и др. В отдельных местах имеются трещины, отпадение штукатурного слоя стен.

Требуется проведение текущего ремонта подъезда с восстановлением внутренней отделки поверхностей конструкций в полном объеме.

Состояние оконных и дверных заполнений неудовлетворительное. Оконные рамы рассохлись, покоробились, частично нарушено остекление.

В результате проверки было установлено, что ООО УК «ДЕЗ ВЖР» допустило нарушение Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491, не обеспечило соблюдение требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170:

**п. 3.2.9 ПИН**, периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года, в зависимости от классификации заданий и физического износа. При управлении МКД управляющей организацией не было обеспечено восстановление разрушенных отделочных слоев и защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию в МОП подъезда №1.

**п.3.2.2 ПИН**, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках.

**п.4.7.2 ПИН**, организация по обслуживанию жилищного фонда должна устранять неисправности оконных и дверных проемов, по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития (в подъезде и холлах жилого дома).

**п.4.8.5 ПИН**, замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов (в тамбуре подъезда №1), что не обеспечивает содержание общего имущества в состоянии обеспечивающим безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц согласно раздела 2 п.10 пп.б) Правил

содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

В действиях (бездействиях) содержится состав и событие административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ.

**Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2007 года № 170, определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда и обязательны для исполнения.**

**Пунктом 1.8. ПИИ** предусмотрено, что техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- 1) управление жилищным фондом,
- 2) Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий,
- 3) Санитарное содержание.

Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 сентября 2010 г. N 6464/10 даны разъяснения о том, что управляющая компания должна осуществлять те услуги по содержанию и ремонту дома, которые прямо предусмотрены Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 и договором, заключенным ею с собственниками помещений в доме.

В соответствии с п. 42 **Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 491,** управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Согласно постановлению Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 г. №6464/10 все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Исходя из пункта 1 статьи 161 Кодекса управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу пункта 2 статьи 162 Кодекса 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 оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с пунктом 3 статьи 162 Жилищного кодекса в договоре управления многоквартирными жилыми домами в числе прочих условий должны быть предусмотрены состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок изменения такого перечня.

В силу статьи 39 Кодекса правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями 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.

Пунктами 16 и 17 Правил содержания определено, что при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

Как следует из статьи 158 Жилищного кодекса, пунктов 28 и 31 Правил содержания, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

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 N 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за N 5176, опубликованы в "Российской газете" от 23.10.2003 N 214 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.

Статьей 36 Федерального закона от 30.12.2009 N 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.

Статье 162 Жилищного кодекса имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

Выявленные при проверке нарушения подтверждают факт не надлежащего содержания и ремонта общего имущества лицом, ответственным за содержание жилых домов и (или) жилых помещений. Данные нарушения относятся к категории длящихся. Объективная сторона описываемых административных правонарушений заключается как в действии, так и в бездействии юридического лица.

Управляющей компанией в лице должностного лица – и.о. начальника отдела эксплуатации жилищного фонда ООО УК «ДЕЗ ВЖР» Петуховой Ириной Ивановной не приняты меры по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме при наличии возможности для соблюдения действующих правил и норм технической эксплуатации жилого фонда. Данное должностное лицо допустило нарушение правил содержания жилых домов.

Согласно п.1.3 должностной инструкции начальник ОЭЖФ –в своей работе руководствуется Положением об отделе эксплуатации жилищного фонда и Уставом ООО «УК ДЕЗ ВЖР», правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными документами по вопросам эксплуатации зданий.

Согласно п.2.2 должностной инструкции – начальник ОЭЖФ обязан обеспечивать контроль за правильной технической эксплуатацией и содержанием многоквартирных домов, за техническим состоянием оборудования и конструктивных элементов МКД их замене и ремонту, по выявлению потребности в ремонте многоквартирных домов и придомовой территории, по выявлению нарушений в эксплуатации и ремонте многоквартирных домов и принимает меры к их устранению.

В объяснении к протоколу №55/с от 26.08.2014г. Петухова И.И. с выявленными нарушениями не согласна, чем не признает свою вину по не исполнению должностных обязанностей в части контроля за соблюдением норм и правил эксплуатации жилого фонда.

Должностное лицо – и.о. начальника отдела эксплуатации жилищного фонда ООО УК «ДЕЗ ВЖР» Петухова Ирина Ивановна исполняет свои должностные обязанности не в полном объеме, что привело к нарушению требований Жилищного законодательства РФ.

Вина субъекта правонарушения установлена, подтверждена и доказана материалами административного дела.

Из вышеизложенного следует, что в действиях (бездействии) должностного лица и.о. начальника отдела эксплуатации жилищного фонда ООО УК «ДЕЗ ВЖР» Петуховой И. И. установлен состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ. Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений влечет наложение административного штрафа на должностных лиц - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей.

Руководствуясь федеральным законом №196-ФЗ от 30.12.2001г. «О введении в действие Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» и принимая во внимание, что обстоятельств смягчающих ответственность в соответствии со ст. 4.2 КоАП РФ и обстоятельств, отягчающих ответственность в соответствии со ст.4.3 КоАП РФ не установлено, на основании выше изложенного, в соответствии со ст. 29.9 КоАП РФ.

#### ПОСТАНОВИЛ:

должностное лицо- и.о. начальника отдела эксплуатации жилищного фонда ООО УК «ДЕЗ ВЖР» - Петухову Ирину Ивановну признать виновной по ст.7.22 КоАП РФ и назначить наказание: - в виде штрафа в размере - 4 000 (четыре тысяч) рублей.

Реквизиты для уплаты штрафа:

**ИНН 8601011604 КПП 860101001**

**УФК по Ханты-Мансийскому округу-Югре**

(Жилстройнадзор Югры, л/с 04872005650)

Счет № 40101810900000010001 в РКЦ г. Ханты-Мансийск

БИК 047162000 Код ОКТМО: 71876000

Код бюджетной классификации 42011690040040000140

Назначение платежа: «Административный штраф по постановлению № Ж-48/С от 05.09.2014 г.»

Постановление может быть обжаловано в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

В соответствии со ст. ст. 30.1-30.3 КоАП РФ данное постановление может быть обжаловано лицами, указанными в ст. ст. 25.1, 25.3-25.5 КоАП РФ, соответственно:

1) должностными лицами:

- в Службу жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, находящуюся по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, 104, руководитель Минулин К.Р.
- в Сургутский городской суд, находящийся по адресу: г. Сургут, ул. Профсоюзов, 37

Жалоба может быть подана через Сургутский отдел инспектирования Службы жилстройнадзора ХМАО-Югры,

Жалоба в Службу может быть подана непосредственно в Службу жилстройнадзора Ханты-Мансийского автономного округа -Югры или в суд.

По истечении этого срока не обжалованное и не опротестованное постановление вступает в законную силу и обращается к исполнению.

В соответствии со ст. 32.2 КоАП РФ:

- 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.

В соответствии со ст. 20.25 КоАП РФ, не уплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим Кодексом,

- влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа либо административный арест на срок до 15 суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов.

И.о зам. руководителя Службы  
жилищного и строительного надзора –  
начальника Сургутского отдела инспектирования



В.С.Никитин

С Постановлением ознакомлен(а)

*Минулин К.Р.* *Минулин К.Р.* *05.09.14*  
(подпись, фамилия, инициалы)

Копию Постановления получил

*Минулин К.Р.* *Минулин К.Р.* *05.09.14*  
(подпись, фамилия, инициалы)