



СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ  
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 651Н**  
**ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

03 ноября 2016 г.

г. Иваново

Резолютивная часть Постановления объявлена 03 ноября 2016 года.  
Полный текст Постановления изготовлен 03 ноября 2016 года.

Заместитель начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области – статс-секретарь Сергеева Л.А., рассмотрев постановление и.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 «СтройСервис» Соловьевой Анастасии Станиславовны, 03.08.1990 г.р., уроженки г. Кинешма Ивановской области, паспорт 2410 № 523838, выдан Отделом УФМС России по Ивановской области в Кинешемском муниципальном районе 12.08.2010г., проживающей по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. им. Ленина, д. 63, кв. 53.

с участием заместителя директора ООО «СтройСервис» Соловьевой А.С., в присутствии консультанта-юриста отдела юридического обеспечения и административного производства Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области Репаловой М.Р.

**УСТАНОВИЛ:**

Кинешемской городской прокуратурой 27.09.2016 г. была проведена проверка соблюдения жилищного законодательства организациями ЖКХ при подготовке к отопительному сезону 2016-2017 годов, в ходе которой выявлены нарушения действующего законодательства со стороны ООО «СтройСервис» (далее – Общество, управляющая организация) при управлении многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 8а (далее - МКД).

В ходе проверки установлено, что между собственниками МКД и управляющей организацией заключен договор управления многоквартирным домом МКД (далее – договор управления).

Согласно п. 2.1 договора управления, его предметом является обеспечение со стороны управляющей организацией благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества дома.

Согласно п. 2.2 договора управления, Общество приняло на себя обязательства перед собственниками помещений МКД оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Вместе с тем, управляющая организация ООО «СтройСервис» контроль за соблюдением условий договора управления надлежащим образом не осуществляется.

Так, 27.09.2016 г. в период с 15 часов 00 минут до 15 часов 10 минут Кинешемской городской прокуратурой были выявлены следующие нарушения жилищного законодательства:

- на входных дверях в подвал не имеется надписи о месте хранения ключей от подвала, что является нарушением п.п. «а, б, в, г» пункта 10 раздела 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г. (далее – Правила № 491), пункта 3.4.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. (далее – Правила № 170);

- отсутствует изоляция на трубопроводах системы в подвальном помещении МКД, что является нарушением п.п. «а», «б» п.10 Правила №491, пунктов 2.6.13, 5.2.22 Правил № 170;

- чистота подвального помещения МКД не обеспечена – подвал захламлен старыми канализационными трубами, что является нарушением п.п. «а, б, в, г» пункта 10 раздела 2 Правил № 491, пункта 3.4.1 Правил № 170.

- Указанное создает предпосылки совершения на данных объектах преступлений корыстной и террористической направленности, угрозу жизни и здоровью граждан, проживающих в многоквартирном доме, а также создает условия для повреждения общего имущества собственников жилых помещений МКД.

- окна (продухи) в подвальном помещении МКД частично заложены кирпичами, что является нарушением п.п. «а, б, в, г» пункта 10 раздела 2 Правил № 491, пункта 3.4.1, 4.7.1 Правил № 170

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

Соловьевой А.С. является заместителем директора ООО «СтройСервис» с 01.02.2015г. на основании приказа (распоряжения) №3 от 01.02.2015г. о назначении.

Таким образом, в действиях заместителя директора ООО «СтройСервис» Соловьевой А.С. содержатся признаки административного правонарушения предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

На заседании: 26.10.2016 г.:

Заместитель директора ООО «СтройСервис» Соловьева А.С. с нарушениями, зафиксированными в постановлении о возбуждении дела об

административном правонарушении от 28.09.2016, согласилась, свою вину признала, пояснив при этом, что в настоящее время выявленные прокуратурой нарушения управляющей организацией устранены.

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении выявилась необходимость в истребовании дополнительных материалов по данному делу. В связи с чем, заместителем начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области – статс-секретарем Сергеевой Л.А. вынесено определение об отложении рассмотрения дела об административном правонарушении от 26.10.2016 № 1076.

На заседании: 03.11.2016 г.:

Заместителем директора ООО «СтройСервис» Соловьевой А.С. было заявлено ходатайство о приобщении к материалам дела актов выполненных работ от 20.10.2016, от 18.10.2016, от 10.10.2016г.г. Указанное ходатайство было удовлетворено в ходе рассмотрения дела.

Изучив материалы дела, должностное лицо приходит к выводу о наличии в действиях заместителя директора ООО «СтройСервис» Соловьевой А.С. 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.

Субъектом данного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов.

Материалами дела установлено, что ООО «СтройСервис» осуществляет управление МКД.

Согласно п. 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.

Согласно ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она 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 РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно ч. 3 ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Заключив договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, собственники жилых помещений МКД обеспечили надлежащее содержание общего имущества дома.

В свою очередь, ООО «СтройСервис» заключив договор управления МКД с собственниками жилых помещений МКД, приняло на себя обязательства по обеспечению предоставления услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию ремонту общего имущества собственников МКД.

В соответствии с пп. "а", "б", "в", "г", "д" п. 2 Правил № 491, в состав общего имущества многоквартирного дома включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), 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); крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

В соответствии с п.п. «а, б, в, 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 имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком,

на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилого дома закреплены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

В соответствии с названными правилами организация по обслуживанию жилого фонда должна обеспечивать: 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. Доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через помещения, представителей соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток (п. 3.4.5 Правил № 170); трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год (п. 5.2.22 Правил № 170); в летний период должны быть проведены следующие работы: по тепловым сетям - промывка систем; ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях) (п.п. «б» п. 2.6.13 Правил № 170); чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья, защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак (п. 3.4.1 Правил № 170).

В соответствии со ст. 26.11. КоАП РФ должностное лицо, осуществляющее производство по делу об административном правонарушении, оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном и объективном исследовании всех обстоятельств дела в их совокупности.

В рассматриваемом случае должностное лицо исследовало имеющиеся в деле доказательства по правилам статьи 26.11 КоАП РФ.

Как установлено материалами дела, Соловьева А.С. является заместителем директора ООО «СтройСервис».

Также установлено, что заместитель директора Общества обладает организационно-распорядительными функциями в отношении управляющей компании, а, следовательно, является должностным лицом.

Так, согласно п.п. 1.7 должностной инструкции заместителя директора ООО «СтройСервис», заместитель директора Общества является ответственным по надзору за техническим состоянием зданий, строений, сооружений и оборудования МКД; осуществляет контроль и несет ответственность за надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; организует работу по профилактическому осмотру жилищного фонда и его плановому и очередному текущему ремонту; осуществляет контроль за своевременной подготовкой жилых домов к зиме (п. 2.1, 2.3, 2.4 должностной инструкции).

Однако, заместителем директора ООО «СтройСервис» Соловьевой А.С. 27.09.2016г. не предпринято мер по соблюдению норм жилищного законодательства, допущенных в отношении многоквартирного дома,

расположенного по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 8а, следовательно, не обеспечено благоприятных условий проживания граждан в указанном жилом доме, тем самым нарушены требования ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, п.п. «а, б, в, г» п. 10 Правил № 491, п. 3.4.5, 5.2.22, 2.6.13, 3.4.1 Правил № 170.

В соответствии с примечанием к ст. 2.4 КоАП РФ лицо, совершившие административные правонарушения, в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководителя организации несет административную ответственность как должностное лицо.

Доказательства, свидетельствующие о том, что заместитель директора ООО «СтройСервис» Соловьева А.С. приняла все зависящие меры по надлежащему исполнению требований действующего законодательства и недопущению совершения административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ в материалах дела отсутствуют.

Причиной выявленных нарушений является неисполнение заместителем директора ООО «СтройСервис» Соловьевой А.С. требований жилищного законодательства.

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.

При указанных выше обстоятельствах бездействие заместителя директора ООО «СтройСервис» Соловьевой А.С. следует квалифицировать как состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ.

**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 «СтройСервис» Соловьевой А.С. мер по надлежащему содержанию имущества МКД, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 8а.

**Субъект** административного правонарушения – заместитель директора ООО «СтройСервис» Соловьева А.С.

**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 «СтройСервис» Соловьева А.С. не предвидела наступления вредных последствий в виде нарушения прав потребителей (жителей многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 8а), хотя могла и должна была их предвидеть.

Вина заместителя директора ООО «СтройСервис» Соловьевой А.С. в совершении административного правонарушения установлена и подтверждается следующими доказательствами: постановлением о возбуждении дела

об административном правонарушении от 28.09.2016, актом проверки от 27.09.2016, должностной инструкцией заместителя директора ООО «СтройСервис», и другими материалами дела.

**Место совершения административного правонарушения:** Ивановская область, г. Кинешма, ул. Воеводы Боборыкина, д. 8а.

**Дата обнаружения административного правонарушения** – 27.09.2016 г. в период с 15 часов 00 минут до 15 часов 10 минут (дата проведения проверки).

Обстоятельством, смягчающим административную ответственность, является раскаяние лица, совершившего административное правонарушение.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, не установлено.

Обстоятельств, исключающих производство по делу об административном правонарушении, предусмотренных ст. 24.5 КоАП РФ, не установлено.

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 «СтройСервис» является субъектом малого предпринимательства.

Заместитель директора ООО «СтройСервис» Соловьева А.С. в течение предшествующего года не подвергалась 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 – статс-секретарь Сергеева Л.А.

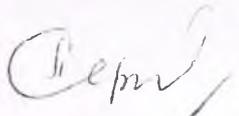
#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Признать заместителя директора Общества с ограниченной ответственностью «СтройСервис» Соловьеву Анастасию Станиславовну, виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

и назначить заместителю директора Общества с ограниченной ответственностью «СтройСервис» Соловьевой Анастасии Станиславовне 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  
государственной жилищной инспекции  
Ивановской области – статс-секретарь

 Л.А. Сергеева

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

Копию постановления на руки получил:

\_\_\_\_\_

**ИВГОСЖИЛИНСПЕКЦИЯ**  
**ОТДЕЛ ЮРИДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ**  
**И АДМИНИСТРАТИВНОГО ПРОИЗВОДСТВА**

**КОПИЯ ВЕРНА**

СПЕЦИАЛИСТ:

М. И.

ПОДПИСЬ  
2016г.

