

*Винникова И.А.  
пр. Ошанин*  
17



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, Санкт-Петербург, 195112. Тел. (812) 576-07-01, факс (812) 576-07-02

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**по делу об административном правонарушении № 289/15**

22 января 2015 года

Государственная жилищная инспекция  
Санкт-Петербурга,  
Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68

Заместитель начальника Инспекции – заместитель главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга Тихашин Алексей Сергеевич, рассмотрев материалы дела/протокол № 11/ПСВ-Ю-2 от 14 января 2015 года об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, совершенном по адресу: Санкт-Петербург, Гражданский пр. д. 68, Гражданский пр. д. 72, Гражданский пр. д. 76, Гражданский пр. д. 80 корпус 2, Гражданский пр. д. 80 корпус 1, Гражданский пр. д. 78, Обществом с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Калининского района» (далее – Общество).

Юридический адрес: 195257, Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, д.13/1

Телефон 555-68-24, 556-33-43

Реквизиты: ИНН/КПП 7804391903/780401001, ОГРН 1089847220429 от 29.05.2008  
р/счет 40702810438000003239 к./счет 30101810900000000790 ОАО «Банк» Санкт-Петербург», дополнительный офис «Охтинский»

С участием *Романовского Д.В.*

**УСТАНОВИЛ**

В результате проведенной проверки 14 января 2015 года, по адресу: Санкт-Петербург, Гражданский пр. д. 68, Гражданский пр. д. 72, Гражданский пр. д. 76, Гражданский пр. д. 80 корпус 2, Гражданский пр. д. 80 корпус 1, Гражданский пр. д. 78, главным специалистом – государственным жилищным инспектором Санкт-Петербурга Отдела плановых проверок и технической экспертизы Никитиным В.А. выявлены нарушения «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила), а именно:

Санкт-Петербург, Гражданский пр., д. 68,

Административное правонарушение по состоянию на момент проведения проверки 14 января 2015 года в 11:15 выразилось в следующем:

1) Выявлены утраченные участки теплоизоляции в подвальном помещении на трубопроводе центрального отопления (по лестничной клетке № 1).

Нарушен - п. 5.2.22 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

Санкт-Петербург, Гражданский пр., д. 72,

Административное правонарушение по состоянию на момент проведения проверки 14 января 2015 года в 11:20 выразилось в следующем:

1) Выявлены утраченные участки теплоизоляции в подвальном помещении на трубопроводе центрального отопления (по лестничной клетке № 1).

Нарушен - п. 5.2.22 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».



2) Выявлены не закрепленные участки трубопровода центрального отопления (по лестничной клетке № 1).

Нарушен - п. 5.2.21 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

Санкт-Петербург, Гражданский пр., д. 76, в 11:24,

Административное правонарушение по состоянию на момент проведения проверки 14 января 2015 года в 11:24 выразилось в следующем:

1) Выявлена утечка теплоносителя из запорной арматуры на трубопроводе системы центрального отопления, в подвальном помещении (по лестничной клетке № 4).

Нарушен - п. 5.2.1, п. 5.2.4, п. 5.2.12. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

2) Отмечен факт утечки хозяйственно-бытовых вод из канализационной трубы в подвальном помещении (по лестничной клетке № 3).

Нарушен - п. 5.8.1., п. 5.8.2., п. 5.8.3., 5.8.4. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

3) Отмечен факт подтопление подвального помещения (по лестничной клетке № 1).

Нарушен - п.4.1.1, п.4.1.3. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

4) Выявлены участки отслоения окрасочного слоя стеновых панелей по лестничной клетке № 2.

Нарушен - п. 3.2.2. п. 3.2.8 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

5) Не обеспечено надлежащее санитарное состояние подвального помещения по лестничной клетке № 2, захламлено строительным мусором.

Нарушен - п.3.4.1, п. 4.1.3 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

6) Не обеспечено надлежащее санитарное состояние подвального помещения по лестничной клетке № 1, захламлено строительным и бытовым мусором.

Нарушен - п.3.4.1, п. 4.1.3 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

7) Отмечен факт утечки хозяйственно-бытовых вод из канализационной трубы в подвальном помещении (по лестничной клетке № 1).

Нарушен - п. 5.8.1., п. 5.8.2., п. 5.8.3., 5.8.4. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

Санкт-Петербург, Гражданский пр., д. 78,

Административное правонарушение по состоянию на момент проведения проверки 14 января 2015 года в 11:38 выразилось в следующем:

1) Не обеспечено надлежащее санитарное состояние подвального помещения по лестничной клетке № 1, захламлено бытовым мусором.

Нарушен - п.3.4.1, п. 4.1.3 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

2) Выявлены утраченные участки теплоизоляции в подвальном помещении на трубопроводе центрального отопления (по лестничной клетке № 1).

Нарушен - п. 5.2.22 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

3) Выявлены не закрепленные участки трубопровода центрального отопления (по лестничной клетке № 1).

Нарушен - п. 5.2.21 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».



Санкт-Петербург, Гражданский пр. д. 80 корпус 1,  
Административное правонарушение по состоянию на момент проведения проверки  
14 января 2015 года в 11:48 выразилось в следующем:

1) Не обеспечено надлежащее санитарное состояние подвального помещения по  
лестничной клетке № 1, захламлено строительным и бытовым мусором.

Нарушен - п.3.4.1, п. 4.1.3 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного  
фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

2) Не обеспечено надлежащее санитарное состояние подвального помещения по  
лестничной клетке № 2, захламлено строительным и бытовым мусором.

Нарушен - п.3.4.1, п. 4.1.3 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного  
фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

3) Отмечен факт разукомплектованности участка канализационной трубы в  
подвальном помещении (по лестничной клетке № 2).

Нарушен - п. 5.8.1., п. 5.8.2., п. 5.8.3., 5.8.4. «Правил и норм технической  
эксплуатации жилищного фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от  
27.09.2003 № 170».

4) Отмечен факт подтопление подвального помещения (по лестничной клетке № 2).

Нарушен - п.4.1.1, п.4.1.3. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного  
фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

5) Выявлены утраченные участки теплоизоляции в подвальном помещении на  
трубопроводе центрального отопления (по лестничной клетке № 2).

Нарушен - п. 5.2.22 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда  
утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

6) Выявлены не закрепленные участки трубопровода центрального отопления (по  
лестничной клетке № 2).

Нарушен - п. 5.2.21 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда  
утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

7) Не обеспечено надлежащее санитарное состояние подвального помещения по  
лестничной клетке № 3, захламлено строительным и бытовым мусором.

Нарушен - п.3.4.1, п. 4.1.3 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного  
фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

8) Выявлены утраченные участки теплоизоляции в подвальном помещении на  
трубопроводе центрального отопления (по лестничной клетке № 3).

Нарушен - п. 5.2.22 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда  
утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

9) Выявлены не закрепленные участки трубопровода центрального отопления (по  
лестничной клетке № 3).

Нарушен - п. 5.2.21 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда  
утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

Санкт-Петербург, Гражданский пр. д. 80 корпус 2, в 12:02

Административное правонарушение по состоянию на момент проведения проверки  
14 января 2015 года в 12:02 выразилось в следующем:

1) Отмечен факт подтопление подвального помещения (по лестничной клетке № 1).

Нарушен - п.4.1.1, п.4.1.3. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного  
фонда утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170».

Статьей 7.22. КоАП РФ установлена административная ответственность за  
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, в виде административного штрафа на юридических лиц в размере от срока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Таким образом, объективная сторона указанного административного правонарушения, характеризуется действием (бездействием) и выражается в нарушении Обществом правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

В соответствии с пунктом 3.1. Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях», субъектом административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22. КоАП РФ, является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов. Субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

В соответствии с частью 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, среди которых предусмотрено управление управляющей организацией (пункт 3 части 2 статьи 161 ЖК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 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, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) 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.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правил содержания общего имущества), состав общего имущества в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме.

Как следует из материалов дела, и не оспаривается Обществом, управление многоквартирными домами, расположенными по адресу: **Санкт-Петербург, Гражданский пр. д. 68, Гражданский пр. д. 72, Гражданский пр. д. 76, Гражданский пр. д. 80 корпус 2, Гражданский пр. д. 80 корпус 1, Гражданский пр. д. 78**, осуществляется Обществом на основании договоров управления.

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 общего имущества 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.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами № 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.

Как следует из акта проверки, прилагаемых к нему материалов фотофиксации, протокола об административном правонарушении Обществом допущено нарушение пунктов вышеуказанных пунктов Правил №170.

Согласно Уставу, целями деятельности Общества являются удовлетворение общественных потребностей в товарах, работах и услугах, связанных с организацией управления жилищным обеспечением технической эксплуатации жилищного фонда и нежилого фонда.

В соответствии с частью 2 статьи 2.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

До рассмотрения, и в ходе рассмотрения, дела объективных причин невозможности соблюдения Правил № 170 и обстоятельств, препятствующих осуществлению надлежащей эксплуатации жилых домов, установлено не было.

Общество было обязано и у него имелась возможность выполнить требования законодательства.

Таким образом, в действиях Общества усматривается состав правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а именно нарушение правил содержания и ремонта жилых домов.

Совершенное Обществом правонарушение посягает на установленный порядок общественных отношений в сфере организации эксплуатации, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда, направленный на создание благоприятного (комфортного) проживания граждан, обеспечения их безопасности.

При этом состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ, является формальным, и ответственность за указанное деяние наступает независимо от возникновения или не возникновения опасных последствий (вреда).

Наличие выявленных нарушений свидетельствует о халатном, пренебрежительном отношении Общества к обязанностям по осуществлению надлежащего содержания многоквартирного дома. Характер выявленных нарушений и их количество по одному адресу, также свидетельствует об их общественной опасности.

В соответствии с пунктом 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.06.2004 № 10 квалификация правонарушения как малозначительного может иметь место только в исключительных случаях. Такие обстоятельства, как имущественное положение привлекаемого к ответственности лица, добровольное устранение последствий правонарушения не являются обстоятельствами, свидетельствующими о малозначительности правонарушения.



Доказательств наличия каких-либо исключительных обстоятельств, позволяющих квалифицировать правонарушение, совершенное Обществом, как малозначительное, последним не представлено.

Учитывая характер совершенного административного правонарушения, имущественное и финансовое положение Общества, обстоятельства смягчающие административную ответственность и обстоятельства отягчающие административную ответственность, неоднократность привлечения Общества к административной ответственности за однородные правонарушения (постановления №2942/14 от 25.06.2014 №4173/14 от 27.08.2014 №5295/14 от 24.09.2014 №5296/14 от 24.09.2014 №5297/14 от 24.09.2014 №5513/14 от 01.10.2014,

руководствуясь статьями 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, с учетом материалов дела и объяснений

### ПОСТАНОВИЛ

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Калининского района» признать виновным в совершении правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и наложить административных штраф в сумме 40 000 (сорок тысяч) рублей.

Штраф подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности не позднее 60 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу (либо по истечении срока отсрочки или рассрочки).

Получатель – УФК по г. Санкт-Петербургу (Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга, л/сч 04722000990)

ИНН 7841000298, ОКТМО 40350000, КПП 780601001, р/с 40101810200000010001 в Северо-Западное ГУ Банка России, БИК 044030001

УИН Ъ30080f000000289Г151

**Код бюджетной классификации (КБК) 80711690020020000140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещении ущерба, зачисляемые в бюджеты субъектов Российской Федерации».**

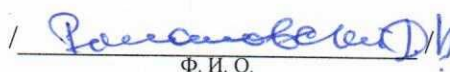
Постановление может быть обжаловано нарушителем, потерпевшими или их законными представителями в течение 10 дней со дня получения копии постановления в порядке, предусмотренном главой 30 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Заместитель начальника Инспекции –  
заместитель главного государственного  
жилищного инспектора Санкт-Петербурга

А.С. Тихашин

Копию постановления получил (а) в соответствии со статьей 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях:

  
Подпись

  
Ф. И. О.

22.01.2015  
Дата