



**ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА  
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
(ГОСЖИЛНАДЗОР)**

Козловская ул., д. 39А, Волгоград, 400074. Тел. (8442) 35-21-50. E-mail: volga\_gzhi@volganet.ru

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 56-к  
о назначении административного наказания**

"31" октября 2023 года

г. Волгоград

Заместитель руководителя инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области (далее – Инспекция) Лобачева Мария Александровна, рассмотрев материалы дела № 696 административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), в отношении юридического лица - общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭТАЛОН" (сокращенное наименование – ООО "УК "ЭТАЛОН", Общество), ИНН: 343611517 КПП: 343601001, ОГРН: 1113453000803 адрес местонахождения и регистрации юридического лица 403874, Волгоградская область, г. Камышин, ул. Короленко, д.16, помещение № 130, зарегистрировано ЕГРЮЛ: 02.09.2015 инспекцией Федеральной налоговой службы по Дзержинскому району г. Волгограда, ранее ООО "УК "ЭТАЛОН" к административной ответственности, предусмотренной статьей 7.2 КоАП РФ, привлекалось постановлениями Инспекции № 03/5842 от 15.10.2020, вступившим в законную силу, №03/365 от 18.01.2021, вступившим в законную силу 06.04.2021, с участием директора ООО "УК "ЭТАЛОН" Бурмистрова Олега Сергеевича,

**УСТАНОВИЛ:**

Комитетом жилищно-коммунального хозяйства и капитального строительства администрации городского округа город Камышин Волгоградской области на основании решения от 18.09.2023 № 56 от 25.09.2023 по 26.09.2023 в рамках осуществления регионального государственного жилищного контроля (надзора) проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обществом с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЭТАЛОН" требований жилищного законодательства при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, по итогам которой был составлен акт проверки № 56 от 26.09.2023.

В ходе проведения проверки выявлены нарушения требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания № 491), Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень), Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее – ПиН), а именно:

Многоквартирный дом № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области:

На момент проведения проверки при визуальном осмотре установлено, что наружные стены фасада, цокольная часть и отмостка дома находятся в ненадлежащем техническом состоянии, а именно, по периметру фасада, в том числе на его цокольной части имеются участки разрушения защитных и отделочных слоев до оголения кирпичной кладки, которые в свою очередь имеют участки отслоения и крошения. В отдельных местах отмостка отсутствует полностью. Также по периметру фасада выявлены высолы, трещины, вспучивание стенового материала и отделочных слоев, что является нарушением п.10 Правил содержания п.4.1.6., 4.1.7., 4.2.1.1., 4.2.1.3, 4.2.1.4 ПиН, п.п.1, 9 Минимального перечня.

На момент проведения проверки при визуальном осмотре установлено, что оконные заполнения в подъездах №№1,2,3 находятся в ненадлежащем техническом состоянии, а именно в отдельных окнах

расположенных на межэтажных лестничных площадках повреждены стекла, имеются неплотности по периметру оконных коробок, зазоры повышенной ширины в оконных рамах, отслоение штапиков, загнивание и коробление деревянных элементов оконных заполнений и, отсутствие и ослабление креплений стекол, отслоение и разрушение окрасочного слоя оконных рам, щели в соединениях отдельных элементов окон между собой, в отдельных оконных рамах отсутствуют вторые створки, что является нарушением п.10 Правил содержания п.4.7.1.,4.7.2 ПиН, п.13 Минимального перечня.

Кровельное покрытие вышеуказанного многоквартирного дома находится в ненадлежащем техническом состоянии, а именно на отдельных участках кровельного покрытия наблюдаются повреждения асбестоцементных листов и неплотное их примыкание друг к другу, что является нарушением п.10 Правил содержания п.4.6.1.2., 4.6.3.6 ПиН, п.п.7 Минимального перечня.

Балконные плиты находятся в ненадлежащем техническом состоянии, а именно, наблюдается повреждение несущих конструкций балконных плит, разрушение краев и бетонного основания балконных плит, до оголения арматуры нижней части плит, с выпадением бетонного, штукатурного слоев, нарушение окрасочных слоев и образование коррозии на металлических конструкциях балконов, что является нарушением п.10 Правил содержания п.4.2.4.2., 4.2.4.5 ПиН, п. 9 Минимального перечня.

Результаты проверки отражены в акте проверки от 26.09.2023 №56.

Указанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения дела об административном правонарушении, в связи с чем, должностным лицом Инспекции 16.10.2023 в отношении председателя правления ООО "УК "ЭТАЛОН" был составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ.

Участвующий при рассмотрении дела директор ООО "УК ЭТАЛОН" Бурмистров О.С. возражал против наличия фактов нарушений, установленных надзорным органом при проведении проверки, пояснил, что дом находится в гранично работоспособном состоянии и для восстановления эксплуатационных параметров строительных конструкций вышеуказанного дома необходим капитальный ремонт. Капитальный ремонт в многоквартирном доме № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области запланирован на 2023-2025 гг., в ходе которого запланированы следующие работы: ремонт крыши, фасада, фундамента, систем электроснабжения, отопления и теплоснабжения, систем газоснабжения, систем холодного водоснабжения, систем канализации и водоотведения.

Выслушав директора ООО "УК ЭТАЛОН" Бурмистрова О.С., исследовав материалы дела, должностное лицо, уполномоченное на рассмотрение настоящего дела, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов проверки, протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №1 по ул. Хвалынская в г. Камышин от 21.10.2019 было принято решение о выборе организации для оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме - ООО "УК "ЭТАЛОН".

Между собственниками жилых и нежилых помещений многоквартирного дома № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин и ООО "УК "ЭТАЛОН" заключен договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома от 01.11.2019. Настоящий договор заключен сроком на один год. При отсутствии заявления о прекращении настоящего договора он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Согласно п.1.1. договора, настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта и сохранности общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

В соответствии с п. 2.1. собственник поручает, а обслуживающая организация за определенную плату, полученную от собственников и нанимателей в течении согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества Объекта самостоятельно или путем привлечения третьих лиц, действуя от имени собственников и нанимателей, а собственники и наниматели обязуются принимать и оплачивать выполненные работы и оказанные услуги путем внесения установленной договором платы на расчетный счет обслуживающей организации.

Согласно п. 3.1.1 обслуживающая организация обязана организовывать выполнение работ по содержанию общего имущества объекта надлежащего качества в объемах, не менее утвержденного действующим законодательством Минимального перечня услуг и работ, в зависимости от фактического состояния общего имущества, в соответствии с условиями настоящего договора и с соблюдением установленных норм, предусмотренных Правилами содержания № 491, Минимальный перечень, ПиН и правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее по тексту – Правила 416).

Согласно части 1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) при

непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

На основании части 3 статьи 164 Жилищного кодекса РФ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

В соответствии с частью 2.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Частью 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ определено, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 утверждены правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее Правила 491).

Пунктом 10 Правил содержания, установлено, что общее имущество собственников помещений многоквартирного дома 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.

В соответствии с пунктом 11 Правил содержания, содержание общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического

износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природных климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" – "д" пункта 2 Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Согласно пунктам 12 и 13 Правил содержания, собственники помещений вправе привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией осмотры общего имущества многоквартирного дома проводятся должностными (ответственными) лицами управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 14 Правил по результатам осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляются акт осмотра, который является основанием для принятия ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

В соответствии с частью 1.2 статьи 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок (правила) их оказания и выполнения установлены Правительством Российской Федерации в постановлении от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (далее по тексту – Минимальный перечень).

Согласно п.1 Минимального перечня, к работам, выполняемым в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

В соответствии с пунктом 7 Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов относится: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными

расками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Согласно п. 9. Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов относится: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

В соответствии с п. 13. Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме относится: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту, утверждены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 и являются обязательными для организаций, принявших на себя обязательства по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома.

Согласно п. 4.1.6. ПиН отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Поверхность отмостки, граничащей с проезжей частью, должна быть приподнята над ней на 15 см. Ширина отмостки устанавливается проектом (песчано-дерновые отмостки допускается заменять бетонными и асфальтовыми отмостками).

В соответствии с п.4.1.7. ПиН просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мягкой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

Согласно п.4.2.1.1. ПиН организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

В соответствии с п.4.2.1.3. ПиН не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей. Причины и методы ремонта устанавливает специализированная организация. Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях 0,3 мм, в стыках - 1 мм.

Согласно п. 4.2.1.4. ПиН цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки.

Согласно п. 4.6.1.2. ПиН следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев); мастичных (отслоение,

разрушение мастичного слоя).

В соответствии с п. 4.2.4.2. ПиН при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой. Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или за железной плитой с капельником с выносом не менее 3 - 5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели. В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

Пунктом 4.2.4.5. ПиН предусмотрено, что металлические ограждения, сливы из черной стали, цветочные ящики должны периодически окрашиваться атмосферостойкими красками. Цвет краски должен соответствовать указанному в колерном паспорте фасада.

Согласно п.4.6.3.6. ПиН асбестоцементные кровли. Требуется обеспечить: плотное покрытие конька кровли; исправное состояние покрытия около труб и расжелобков. Запрещается: в мягких кровлях уплотнять швы сопряжений цементно-песчаным раствором с последующим нанесением по нему мастики, разбавлять тиоколовые мастики растворителями, цементом, песком и т.д., выполнять гидроизоляцию чистым битумом, гудроном. Устранение этих нарушений должно осуществляться в возможно короткие сроки.

В соответствии с п. 4.7.1. ПиН организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние окон, дверей и световых фонарей; нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей; периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

Согласно п. 4.7.2. ПиН неисправности заполнений оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнений; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединениях отдельных элементов между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

В соответствии с частью 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

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.

Согласно статье 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, доля которых определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В соответствии с частью 1, 3 статьи 158 ЖК РФ, пунктов 28 и 31 Правил содержания, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В силу части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственника помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Пунктами 16 и 17 Правил содержания определено, что при управлении многоквартирным домом

Средством 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.

Согласно пунктов 29, 31 и 35 Правил содержания, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, именно управляющая организация с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, геодезических и природно-климатических условий его расположения, должна предложить собственникам помещений этого дома на утверждение на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, с указанием их объема и качества, а также размер платы за содержание и ремонт дома, которые должны обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 42 Правил содержания, управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

При этом административный орган считает необходимым отметить, что довод директора ООО "УК ЭТАЛОН" Бурмистрова О.С. о том, что многоквартирный дом № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области признан ограниченно работоспособным и включен в план проведения капитального ремонта на 2023-2025 гг. является не состоятельным ввиду следующего.

Согласно пункту 3.2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 N 11 "О некоторых вопросах применения особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях" признание жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции само по себе не является обстоятельством, исключающим обязанность по содержанию этого дома в необходимых объемах до отселения проживающих в нем лиц (например, в соответствии с гигиеническими требованиями к жилым помещениям, участку и территории жилых зданий) и при ненадлежащем содержании возможность привлечения виновных лиц к ответственности за совершение административных правонарушений, предусмотренных статьей 7.22 КоАП РФ.

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать комфортные и безопасные условия проживания в нем.

В соответствии с п. 2.3.7 Правил эксплуатации и норм технической эксплуатации жилищного фонда от 27.09.2003 г. № 170 (далее Правила- № 170) в зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

В соответствии с п. 2.6.2. Правил № 170 при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит: устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями; привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных примысков; обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

Директор ООО "УК "ЭТАЛОН" Бурмистров О.С. указал, что обществом проведены работы по ремонту оконных заполнений, вместе с тем документов подтверждающих устранение выявленных нарушений представлено не было.

Также, административный орган, считает необходимым отметить, устранение либо частичное устранение нарушений не свидетельствует об отсутствии в действиях юридического лица состава вмененного правонарушения, поскольку нарушения выявлены в зоне ответственности обслуживающей организации и работы по устранению были выполнены обществом после выявления правонарушения, что не подменяет обязанность Общества выполнить возложенные на него действующим законодательством и договором на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома полномочия и обязанности ранее выявленного нарушения.

Таким образом, системное толкование совокупности приведенных положений свидетельствует о том, что в статье 162 ЖК РФ 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.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться обслуживающими организациями 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.

Обслуживающие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, оказывающие услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирных домов 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 (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые обслуживающая организация 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. Данная позиция отражена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29.09.2010 № 6464/10.

Отсутствие у общества статуса управляющей организации в смысле пункта 3 части 2 статьи 161 ЖК РФ не исключает его ответственность как лица, выполняющего работы при непосредственном управлении многоквартирным домом.

Обязанность по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома возлагается исключительно на специализированную организацию, осуществляющую функцию управления (управляющую компанию, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив и т.д.) либо на лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы при непосредственном управлении многоквартирным жилым домом, а обязанность по финансированию такого ремонта возлагается на собственников помещений дома.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества принятых в обслуживание ООО "УК "ЭТАЛОН" многоквартирных домов должен обеспечивать соблюдение требований установленных названными нормативными актами и содержать весь спектр мероприятий, направленных на устранение имеющихся недостатков в содержании общего имущества жилых домов.

Вместе с тем, ООО "УК "ЭТАЛОН" своевременных мер по выявлению и устранению нарушений в содержании общего имущества собственников не принято.

Таким образом, в силу действующего законодательства Российской Федерации, юридическим лицом, ответственным за обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области, в соответствии с требованиями действующих правил содержания и ремонта, является ООО "УК "ЭТАЛОН".

Статьей 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.

Объективной стороной административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, является нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений.

Субъектом административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, является лицо, ответственное за содержание жилых домов и жилых помещений.

Вина ООО "УК "ЭТАЛОН" заключается в непринятии своевременных мер по приведению в надлежащее техническое состояние балконных плит, кровельного покрытия, оконных заполнений, наружных стен фасада, цоколя и отмостки многоквартирного дома № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области.



Кроме того, ООО "УК "ЭТАЛОН" не приняты срочные меры по обеспечению безопасности людей (работы по ограждению территории в границе расположения балконных плит многоквартирного дома № по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области обслуживающей организацией не произведены) и предупреждению дальнейшего развития деформаций, также обслуживающей организацией не проведены работы по восстановлению вышеуказанных балконных плит.

В виду угрозы для жизни и здоровья граждан путем возможного падения осколков кирпичных (бетонных) тел и нанесения травм различной степени тяжести усматривается необходимость в проведении работ текущего характера, предотвращающих дальнейшее развитие деформаций и увеличение угрозы для граждан. Указанные выше конструктивы влекут угрозу для жизни и здоровья граждан и отсутствие действенных мер в проведении охранных работ и восстановлении балконных плит и фасада до состояния допустимого является попустительством и бездействием обслуживающей организации.

Вместе с тем, административный орган усматривает условие, заключающееся в том, что при должном и систематическом наблюдении за данными конструктивными элементами, как того требует договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов и действующие нормативы в части содержания и ремонта общего имущества, не создало бы угрозы гражданам в виде падения бетонных и штукатурных частей балконных плит.

При таких обстоятельствах, в деяниях ООО "УК "ЭТАЛОН" по несоблюдению требований пункта 10 Правил содержания, пунктов 4.1.6., 4.1.7., 4.2.1.1., 4.2.1.3, 4.2.1.4., 4.7.1., 4.7.2, 4.6.1.2., 4.6.3.6, 4.2.4.2., 4.2.4.5 ПиН, п.п. 1,7,9,13 при обслуживании многоквартирного дома № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области, содержится состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, выразившегося в непринятии своевременных мер по приведению в надлежащее санитарное состояние подъездов и подвального помещения, а также технического состояния инженерных коммуникаций в подвальном помещении многоквартирного дома № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области.

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

Выявленные проверкой нарушения в содержании и ремонте многоквартирных домов свидетельствуют о том, что ООО "УК "ЭТАЛОН" ненадлежащим образом исполняются обязанности по обеспечению надлежащего содержания и ремонта жилых домов, не принимаются своевременные и необходимые меры, предусмотренные действующими правилами содержания и ремонта жилого дома, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, что в свою очередь не обеспечивает благоприятные и безопасные условия для проживания граждан.

ООО "УК "ЭТАЛОН" добровольно приняло многоквартирный дом № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области на обслуживание, заключило договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области, а, следовательно, должно было знать о техническом и санитарном состоянии многоквартирного дома и принимать своевременные меры к устранению нарушений в содержании и ремонте общего имущества указанного многоквартирного дома.

Доверяя имеющимся в административном материале доказательствам, и оценивая их согласно статьи 26.11 КоАП РФ, административный орган считает их относимыми, допустимыми и достаточными для вынесения постановления по делу.

При таких обстоятельствах, в деяниях ООО "УК "ЭТАЛОН" по несоблюдению правил содержания и ремонта жилых домов при обслуживании многоквартирного дома № 1 по ул. Хвалынская в г. Камышин Волгоградской области содержится состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, а именно, нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

В соответствии с частью 2 статьи 4.2 КоАП РФ, судья, орган, должностное лицо, рассматривающие дело об административном правонарушении, могут признать смягчающими обстоятельства, не указанные в КоАП РФ или в законах субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях.

Федеральным законом от 26.03.2022 № 70-ФЗ "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" статья 2.1 КоАП РФ дополнена частью 4 следующего содержания: "Юридическое лицо не подлежит административной ответственности за совершение административного правонарушения, за которое должностное лицо или иной работник данного юридического лица привлечены к административной ответственности либо его единоличный исполнительный орган, имеющий статус юридического лица, привлечен к административной

ответственности, если таким юридическим, лицом были приняты все предусмотренные законодательством Российской Федерации меры для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи". Федеральный закон от 26.03.2022 № 70-ФЗ вступил в действие 06.04.2022.

В ходе рассмотрения дела установлено, что должностное лицо - директор ООО "УК "ЭТАЛОН" Бурмистров Олег Сергеевич, а также иной работник данного юридического лица не привлекались к административной ответственности по статье 7.22 КоАП РФ за вменяемое ему, в рамках настоящего дела, административное правонарушение.

Выявленные проверкой нарушения, не могут быть признаны малозначительными, поскольку в соответствии с пунктом 21 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2005 № 5 "О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях", малозначительным административным правонарушением является действие или бездействие, хотя формально и содержащее признаки состава административного правонарушения, но с учетом характера совершенного правонарушения и роли правонарушителя, размера вреда и тяжести наступивших последствий не представляющее существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.

С учетом установленных обстоятельств, оснований для применения статьи 2.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях - малозначительность, не имеется.

При назначении административного наказания в соответствии с требованиями статьи 3.1. и 4.1 КоАП РФ административный орган учитывает характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие и отягчающие административную ответственность.

Факт неоднократного привлечения ООО "УК "ЭТАЛОН" к административной ответственности по статье 7.22 КоАП РФ на основании п.п. 2 ч.1 ст. 4.3. КоАП РФ является обстоятельством, отягчающим административную ответственность, и исключающим применение на основании ст. 4.1.1. КоАП РФ меры административного наказания в виде предупреждения.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность, административным органом не установлено.

В ходе рассмотрения материалов административного дела установлено, что действие (бездействие) ООО "УК "ЭТАЛОН" не повлекло причинение имущественного ущерба, вреда жизни и здоровью.

Учитывая характер совершенного административного правонарушения, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, возможно назначить ООО "УК "ЭТАЛОН" административное наказание в виде минимального размера административного штрафа, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23.55, пунктом 1 части 1 статьи 29.9, статьями 29.10, 29.11, частью 3 статьи 4.1 КоАП РФ.

#### ПОСТАНОВИЛ:

Признать юридическое лицо — общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭТАЛОН", ИНН: 3436115171, КПП: 343601001, ОГРН: 1113453000803 адрес местонахождения и регистрации юридического лица: 403874, Волгоградская область, г. Камышин, ул. Короленко, д.16, помещение № 130, зарегистрировано в ЕГРЮЛ: 02.09.2015 инспекцией Федеральной налоговой службы по Дзержинскому району г. Волгограда., виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, назначить административное наказание в виде административного штрафа в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.

Заместитель руководителя

М. А. Лобачева

Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано не позднее 10 суток со дня вручения или получения копии постановления (часть 1 статьи 30.3 КоАП РФ).

Постановление по делу об административном правонарушении, вынесенное должностным лицом - в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в районный суд по месту рассмотрения дела (часть 1 статьи 30.1 КоАП РФ).

Постановление по делу об административном правонарушении, связанном с осуществлением предпринимательской или иной экономической деятельности юридическим лицом или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, обжалуется в

Арбитражный суд в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством (часть 3 статьи 30.1 КоАП РФ).

Постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано (статья 31.1 КоАП РФ).

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 в полном объеме с момента его вступления в законную силу (статья 31.2 КоАП РФ).

Административный штраф должен быть уплачен в полном размере лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее 60 (шестидесяти дней) со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу (часть 1 статьи 32.2 КоАП РФ).

При уплате административного штрафа за административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, лицом, привлеченным к административной ответственности за совершение данного административного правонарушения, либо иным физическим или юридическим лицом не позднее 20 (двадцати дней) со дня вынесения постановления о наложении административного штрафа административный штраф может быть уплачен в размере 50 % (половины) суммы наложенного административного штрафа. В случае, если исполнение постановления о назначении административного штрафа было отсрочено либо рассрочено судьей, органом, должностным лицом, вынесшими такое постановление, административный штраф уплачивается в полном размере. (часть 1.3-3 статьи 32.2 КоАП РФ).

Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ, влечет административную ответственность в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов. (часть 1 статьи 20.25 КоАП РФ).

В платежном поручении необходимо в обязательном порядке указывать реквизиты постановления о назначении административного наказания: номер и дату его вынесения.

Копию документа, подтверждающего оплату назначенного административного штрафа, рекомендуется представить в Инспекцию государственного жилищного надзора Волгоградской области.

Срок предъявления настоящего постановления к исполнению – два года.

Наименование банка: Отделение Волгоград/УФК по Волгоградской области г.Волгоград ✓

Счет банка получателя 40102810445370000021 ✓

Счет получателя 03100643000000012900 ✓

БИК банка 011806101 ✓

ИНН получателя 3445079787 ✓

КПП получателя 346001001 ✓

Наименование получателя: УФК по Волгоградской области (Госжилнадзор) ✓

Код по ОКТМО 18701000 ✓

Код бюджетной классификации дохода (КБК) 834 1 16 01072 01 9000 140 ✓

УИН \_\_\_\_\_

### РАСПИСКА О ПОЛУЧЕНИИ КОПИИ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ:

Копию постановления № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в отношении \_\_\_\_\_ по делу об административном правонарушении с указанием реквизитов для оплаты административного штрафа и порядка обжалования получил (а): \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_

Копию постановления № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в отношении \_\_\_\_\_ по делу об административном правонарушении с \_\_\_\_\_

указанием реквизитов для оплаты административного штрафа и порядка обжалования направлена заказным почтовым отправлением № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ДАТА ВЫДАЧИ ПОСТАНОВЛЕНИЯ \_\_\_\_\_ 20\_\_ Г.

Заместитель руководителя  
Инспекции государственного жилищного надзора  
Волгоградской области

М.П. \_\_\_\_\_