



СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 209 А
О НАЛОЖЕНИИ ШТРАФА
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ**

5 июня 2015 г.

г. Иваново

Начальник Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области Максимова Ольга Яковлевна, при секретаре Патовой Екатерине Юрьевне, рассмотрев протокол № 17-г от 29.04.2015г. и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), возбужденного в отношении Закрытого акционерного общества «Лидер» (далее – ЗАО «Лидер», Общество, управляющая компания) ИНН 3702644996, ОГРН 1113702010201 от 14.04.2011г., юридический адрес: 153006, г. Иваново, ул. 6 Меланжевая, д. 1, оф. 4, фактический адрес: 153022, г. Иваново, ул. Почтовая, д. 3а,

при участии: исполняющего обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимовой Н.Р., представителя ЗАО «Лидер» Лебедевой Л.А., действующей от имени Общества на основании доверенности от 02.04.2015г.,

УСТАНОВИЛ:

07 апреля 2015 года в 11 часов 30 минут инспектором Ивгосжилинспекции Гушевой Т.В. проведена внеплановая выездная проверка фактов, указанных в обращении № 657ж(14) от 10.03.2015г. Кротова А.А., проживающего в квартире 88 дома 9 Кохомское шоссе города Иванова (далее - МКД), в ходе которой установлено, что управляющей компанией не принято мер по надлежащему содержанию общего имущества МКД.

В силу требований ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, ч. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, пп. «а, б, г» п. 10, пп. «а» п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года (далее – Правила № 491), при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она обеспечивает надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления многоквартирным домом.

На основании протокола от 19.11.2012г. внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома 9 Кохомское шоссе в г. Иваново, собственниками МКД принято решение о выборе в качестве управляющей организации – ЗАО «Лидер». Между собственниками помещений МКД и указанной организацией заключен договор управления многоквартирным домом.

В материалах дела имеется Договор управления многоквартирным домом от 06.10.2014г., заключенный между управляющей компанией и Кротовым А.А. - собственником кв. № 88 МКД (далее - Договор).

Согласно п. 2.1 Договора управления его предметом является обеспечение управляющей организацией благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества МКД.

ЗАО «Лидер» оформляет и выставляет жителям МКД платежные документы на оплату жилищных услуг.

Таким образом, управляющая компания ЗАО «Лидер» в соответствии с договором управления многоквартирным домом несет обязанность по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома.

Вместе с тем, управляющая компания контроль за соблюдением условий договора управления МКД, а также содержание и ремонт общего имущества МКД надлежащим образом не осуществляет.

В ходе проведения выездной проверки 07.04.2015г. в 11 ч.30 мин. инспектором Службы установлено следующее:

- в подъездах МКД на лестничных клетках (между лестничными пролетами) отсутствует освещение - нарушение п. 4.8.14, п. 5.6.2, п. 5.6.6 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. (далее – Правила № 170).

- табличка с указанием номера дома и наименования улицы, размещенная на фасаде МКД плохо читаемая из-за повреждения краски - нарушение п. 3.5.6 Правил № 170;

При осмотре 7-го подъезда МКД установлено:

- на лестничной клетке между 8 и 9 этажами МКД оконный проем закрыт полиэтиленовой пленкой – нарушение п. 4.7.1, п.4.7.2, п. 4.8.14 Правила № 170;

- на лестничной клетке между 8 и 9 этажами МКД имеется крупногабаритный мусор- нарушение п. 4.8.15 Правила № 170;

- на лестничной клетке 2, 6, 7 этажа, между 3-м и 4-м этажами лестничной клетки отсутствуют плафоны на светильниках - нарушение п.5.6.2 Правила № 170;

- на лестничной клетке между 7-м и 6-м этажом внутренняя оконная рама имеет неплотности по периметру оконной коробки, в наружной оконной раме неисправно остекление, между 6-м и 5-м этажами повреждено остекление внутренней рамы – нарушение п. 4.7.1, п.4.7.2, п. 4.8.14 Правила № 170;

- между 1-м и 2-м этажами лестничной клетки отсутствует фурнитура на внутренней раме – нарушение п. 4.8.14 Правила № 170;

При осмотре 6-го подъезда МКД установлено:

- в тамбуре отсутствует освещение-нарушение п. 4.8.14, п. 5.6.2, п. 5.6.6 Правила № 170;

- отсутствует остекление на оконном проеме лестничной клетки при выходе на кровлю нарушение - п. 4.7.1, п.4.7.2, п. 4.8.14 Правила № 170;

- на лестничной клетке 9, 8, 6, 4, 3, 2 этажа отсутствуют плафоны на светильниках - нарушение п.5.6.2 Правила № 170;

- на лестничной клетке между 5 эт. и 6-м эт. расположены посторонние предметы (ковры) - нарушение п. 4.8.15Правила № 170;

При осмотре 5-го подъезда МКД установлено:

- в тамбуре подъезда № 5 МКД отсутствует выключатель – нарушение п.5.6.18 Правила № 170;

- отсутствует остекление на оконном проеме лестничной клетки при выходе на кровлю п. 4.7.1, п.4.7.2, п. 4.8.14 Правила № 170;

- на лестничных клетках 1,3,6,9 этажа отсутствуют плафоны на светильниках
- нарушение п.5.6.2 Правила № 170;

- внутренняя рама между 3-м и 4-м , 4-м и 5-м этажами лестничных клеток закрывается не плотно - нарушение п. 4.7.1, п.4.7.2 Правила № 170;

- на лестничной клетке 8-го этажа наличие посторонних предметов - нарушение п. 4.8.15 Правила № 170;

При осмотре 4-го подъезда МКД установлено:

- отсутствует плафон на светильнике при входе в подъезд № 4 МКД – нарушение п.5.6.2 Правила № 170;

- отсутствует остекление на оконном проеме лестничной клетки при выходе на кровлю - нарушение п. 4.7.1, п.4.7.2, п. 4.8.14 Правила № 170;

- на лестничных клетках 2,3,4,5,6,7,8,9 этажах отсутствуют плафоны на светильниках - нарушение п.5.6.2 Правила № 170;

- на лестничной клетке 8-го этажа отсутствует выключатель – нарушение п.5.6.18 Правила № 170;

- отсутствует внутренняя рама на лестничной клетке между 2-м и 3-м этажами - нарушение п. 4.7.1, п.4.7.2, п. 4.8.14 Правила № 170.

При осмотре 3-го подъезда МКД установлено:

- отсутствует плафон на светильнике при входе в подъезд № 3 МКД и на лестничных площадках 1, 2, 3, 4, 5 этажах МКД – нарушение п.5.6.2 Правила № 170;

При осмотре 2-го подъезда МКД установлено:

- отсутствует плафон на светильнике при входе в подъезд № 2 МКД и в тамбуре, а также на лестничных площадках 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 этажах МКД – нарушение п.5.6.2 Правила № 170;

- неисправно остекление внутренней рамы между 7-м и 8-м этажами МКД- нарушение п. 4.7.1, п.4.7.2, п. 4.8.14 Правила № 170;

- в местах общего пользования на лестничных клетках между 5-м и 6-м этажом, 4-м и 3-м этажом отсутствует фурнитура на окнах – нарушение п. 4.8.14 Правила № 170;

- между 7-м и 6-м этажом внутренняя оконная рама имеет неплотности по периметру оконной коробки - нарушение п. 4.7.1, п.4.7.2 Правила № 170.

При осмотре 1-го подъезда МКД установлено:

- отсутствуют плафоны на светильниках на лестничных площадках 1, 2, 3, 4, 5,8,9 этажах МКД – нарушение п.5.6.2 Правила № 170;

- в местах общего пользования на лестничных клетках между 6-м и 7-м этажом отсутствует фурнитура на окнах - нарушение п. 4.8.14 Правила № 170.

На основании вышеизложенного, выездной проверкой установлено, что ЗАО «Лидер» нарушаются пп. "а", "б", "г" п. 10 Правил № 491, п. 4.7.1, п.4.7.2, п. 4.8.14, п. 5.6.2, п. 5.6.6 , п. 4.8.15, п.5.6.18, п. 3.5.6 Правил № 170, п.13, п.20 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень).

Таким образом, в действиях ЗАО «Лидер» содержатся признаки административного правонарушения предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

На заседании 22.05.2015 г.:

Исполняющий обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимова Н.Р. с фактом выявленных нарушений согласилась, вину Общества в совершенном правонарушении признала частично.

Вместе с тем пояснила, что демонтаж межэтажного освещения в подъездах МКД был произведен предыдущей управляющей компанией на основании решения собственников – протокол общего собрания собственников помещений МКД от 12.04.2009г. Считает, что при наличии такого решения, у управляющей компании отсутствует обязанность и основания для его восстановления.

Также пояснила, что иные нарушения, выявленные в ходе проверки устранены управляющей компанией.

Учитывая, что акты выполненных работ на заседание не представлены, Герасимова Н.Р. заявила ходатайство об отложении рассмотрения дела ввиду необходимости в предоставлении дополнительных доказательств по делу. Указанное ходатайство удовлетворено в ходе рассмотрения дела.

Кроме того, исполняющий обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимова Н.Р. заявила устное ходатайство о приобщении к материалам дела копии следующих документов: решения № 7 Единственного акционера ЗАО «Лидер» от 27.11.2014г., свидетельства о постановке на налоговый учет от 14.04.2011г., свидетельства о государственной регистрации юридического лица от 14.04.2011г., устава ЗАО «Лидер». Указанное ходатайство удовлетворено в ходе рассмотрения дела.

На заседании 05.06.2015 г.:

Исполняющий обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимова Н.Р. поддержала ранее изложенные доводы, вместе с тем представила акты выполненных работ, свидетельствующие о выполнении работ по устранению выявленных в ходе проверки нарушений.

Также исполняющий обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимова Н.Р. пояснила, что имеющегося естественного освещения в дневное время и искусственного освещения на лестничных клетках (где расположены квартиры) в вечернее время достаточно, в связи с чем, необходимость в нем отсутствует.

Управляющей компанией с целью разрешения конфликтной ситуации по данному вопросу, 29.05.2015г. заключен договор на оказание санитарно-эпидемиологических услуг, а именно проведения инструментальных замеров искусственной освещенности в вечернее время на межлестничной площадке и выдачи экспертного заключения и протокола инструментальных исследований.

Вместе с тем, исполняющий обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимова Н.Р. заявила устное ходатайство о приобщении к материалам дела письма ЗАО «Лидер» от 05.06.2015г., а также копий следующих документов: договор № 105-к на оказание санитарно-эпидемиологических услуг от 29.05.2015г.; фотоматериалов в количестве 15 штук, актов приемки выполненных работ от 23.04.2015г., 29.04.2015г., 07.05.2015г., 12.05.2015г.

Ввиду необходимости выяснения дополнительных обстоятельств по делу и вызова в качестве свидетеля по данному делу Кротова А.П., участвующего в проведении выездной проверки, в ходе которой были выявлены вменяемые Обществу нарушения, должностным лицом было принято решение об отложении рассмотрения дела на 05.06.2015г. в 12ч. 30 мин.

На заседании 05.06.2015г.:

Кротов А.П. пояснил, что принятие собственниками МКД решения о демонтаже осветительных приборов является ничтожным, так как противоречит нормам законодательства. Отсутствие данного освещения нарушает права граждан, жителей данного дома, так в настоящее время перегорела лампа на лестничной клетке 4 этажа. В случае если бы имелось освещение на межлестничной клетке

между 3 и 4 этажами, то данного освещения хватало бы и для освещения лестничной клетки и соответственно для безопасного передвижения по подъезду

Считает, что восстановление освещения на межлестничных клетках в подъездах МКД исполнимо управляющей компанией, т.к. сети не аннулированы, демонтированы лишь лампы, светильники. Под установку осветительных приборов выведены провода.

По данному вопросу его сын, Кротов А.А. ранее обращался в Службу, но в результатах проверки факт отсутствия межлестничного освещения в подъездах МКД не был отражен, в связи с чем, к административной ответственности за данное правонарушение Общество не привлекалось.

Исполняющий обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимова Н.Р. пояснила, что жители МКД приняли решение о демонтаже осветительных приборов в целях экономии электроэнергии в местах общего пользования, в связи с законсервированием мусоропроводов. Кроме того, 04.05.2014г. жители обращались в управляющую компанию с письмом, в котором выражали свое несогласие по поводу восстановления межэтажного освещения. В настоящее время жители также против его восстановления. Считает, что решение собственников по данному вопросу правомерное и у управляющей компании отсутствует обязанность в проведении работ по восстановлению освещения на межлестничных клетках в подъездах МКД.

Представитель ЗАО «Лидер» Лебедева Л.А. поддержала доводы, изложенные исполняющим обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимовой Н.Р., считает, что вина управляющей компанией в нарушении, вызвавшемся в отсутствии освещения на межлестничных клетках в подъездах МКД, отсутствует.

Собственники помещений МКД в соответствии с положениями пп. 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ приняли решение о пользовании общего имущества МКД, а именно по демонтажу вышеуказанного освещения, что не противоречит нормам жилищного законодательства.

Выслушав объяснения исполняющего обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимовой Н.Р., представителя Общества Лебедевой Л.А., пояснения свидетеля по делу Кротова А.П., изучив материалы дела, должностное лицо приходит к выводу о наличии в действиях управляющей компании 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.

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

Согласно п. 2.1 Устава ЗАО «Лидер» целями деятельности Общества является удовлетворение общественных потребностей в услугах, работах, товарах, связанных с организацией управления жилищным фондом, обеспечением технической эксплуатации жилого и нежилого фонда, объектов инженерной инфраструктуры городов, поселков и иных населенных пунктов, предоставление коммунальных услуг, а также извлечение прибыли.

Согласно ч. 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 Жилищного кодекса 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 Жилищного кодекса РФ устанавливает, что 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 РФ 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.

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

В свою очередь, ЗАО «Лидер», заключив договор управления МКД с собственниками жилых помещений МКД, приняло на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, а также по сохранности данного объекта.

Согласно пп. 2.2, 3.1.1, 3.1.10 Договора управляющая компания обязуется обеспечивать выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в МКД, устранению недостатков, исходя из требований законодательства Российской Федерации, условий Договора, с наибольшей выгодой для Собственника, в строгом соответствии с установленными для жилищно-коммунальной сферы государственными техническими регламентами, стандартами, правилами и нормативами.

Согласно приложению № 1 к Договору в состав общего имущества входят межквартирные лестничные площадки, лестницы, окна, светильники, сети электроснабжения.

В соответствии с п.п. «а» п. 2 Правил № 491 помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая элеваторные узлы и другое инженерное оборудование) входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно п. 7 Правил № 491 в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

В соответствии с пп. «а, б, 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; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Согласно подпунктам «а, з» пункта 11 Правил № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих 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.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилого дома закреплены в Правилах № 170.

В соответствии с названными Правилами организация по обслуживанию жилого фонда должна обеспечивать исполнение следующих требований: ремонт указателей, перечисленных в п. 3.5.1, и флагодержателей должны проводить организации по содержанию жилищного фонда по мере необходимости. За сохранность и исправность знаков, указанных в п. 3.5.3, должны отвечать организации, их установившие (п. 3.5.6); На фасадах жилых зданий домов в соответствии с проектом, утвержденным городской (районной) архитектурной службой, размещаются указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. (п. 3.5.1); исправное состояние окон, дверей и световых фонарей (п. 4.7.1); неисправности заполнения оконных проемов: неплотности по периметру оконных коробок следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития (п. 4.7.2); на лестничных клетках должно быть исправным остекление;

наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение (п. 4.8.14); запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения (п. 4.8.15); эксплуатацию осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда (п. 5.6.2); при обслуживании электрооборудование жилого дома обеспечивать запроктированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений (п. 5.6.6); в домах любой этажности следует устанавливать индивидуальные выключатели (в том числе с выдержкой времени) у светильников редкого пользования (поэтажных "карманах", приемных клапанов мусоропроводов и т.п.) (п. 5.6.18).

В соответствии с ч. 1.2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Во исполнение вышеуказанного положения норм Жилищного кодекса РФ Правительство РФ своим Постановлением N 290 от 03.04.2013 г. утвердило минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В минимальный перечень входят следующие работы:

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: 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 (п. 13);

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации (п. 20).

ЗАО «Лидер», осуществляя управление МКД, обязано содержать в надлежащем состоянии его общее имущество, производить его текущий ремонт,

обеспечивая благоприятные и безопасные условия проживания граждан в МКД, тем самым соблюдать вышеперечисленные нормы жилищного законодательства.

Однако, по результатам проведенной проверки установлено, что ЗАО «Лидер» являясь лицом, ответственным за содержание и ремонт общего имущества МКД, не действовало с той степенью заботливости и осмотрительности, которая требовалась от него в целях соблюдения условий договора управления МКД и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, следовательно, не обеспечило благоприятных условий проживания граждан в указанном жилом доме, тем самым, нарушило пп. «а, б, г» п. 10 указанных Правил, требования пп. 4.7.1, п.4.7.2, п. 4.8.14, п. 5.6.2, п. 5.6.6, п. 4.8.15, п. 5.6.18, п. 3.5.6 Правил № 170, п.13, п.20 Минимального перечня, выразившиеся в неисправности остекления оконных проемов в местах общего пользования МКД, в отсутствии освещения в местах общего пользования, в отсутствии плафонов на светильниках в местах общего пользования, в наличии посторонних предметов на лестничных клетках МКД, в отсутствии фурнитуры на окнах лестничных клеток МКД, в неисправности оконных рам на лестничных клетках МКД, в повреждении указателя с наименованием адресной части МКД.

Установленные обстоятельства подтверждаются доказательствами, которые оценены в совокупности с другими материалами дела об административном правонарушении по правилам статьи 26.11 КоАП РФ с точки зрения их относимости, допустимости, достоверности и достаточности.

В силу ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

Согласно ч. 2. ст. 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 нарушения которых кодексом предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Доказательства, свидетельствующие о том, что ЗАО «Лидер» приняло все зависящие меры по надлежащему исполнению требований действующего жилищного законодательства и недопущению совершения административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, ЗАО «Лидер», имея возможность соблюдать действующие нормы и правила, надлежащих мер для их соблюдения не предпринимал, то есть вина Общества в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ доказана.

При указанных выше обстоятельствах бездействие ЗАО «Лидер» следует квалифицировать как состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ.

Добровольное устранение нарушения выявленного в ходе проверки, в силу части 3 статьи 4.1, статьи 4.2 КоАП РФ учитываются при назначении административного наказания как обстоятельство смягчающее административную ответственность.

Довод исполняющего обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимовой Н.Р. об отсутствии вины управляющей компании в нарушении, выразившемся в отсутствии освещения на межлестничных клетках в подъездах МКД не принимается по следующим основаниям.

На основании ч. 2 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, статьи 247 Гражданского кодекса РФ владение, пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, как и распоряжение этим имуществом, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии с ч. 3 ст. 36 Жилищного кодекса РФ уменьшение размера общего имущества возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В пп. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ закреплено понятие реконструкции объектов капитального строительства. Так согласно названной норме реконструкция объектов капитального строительства - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов

В соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Пунктом 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ перечислены решения, принятие которых относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Принятое собственниками МКД 12.04.2009г. решение о демонтаже межлестничного освещения в подъездах МКД предполагает изменение перечня общего имущества многоквартирного дома путем его уменьшения. При этом, из вышеперечисленных норм законодательства следует, что уменьшение размера общего имущества возможно лишь путем его реконструкции и при наличии согласия всех собственников помещений в данном доме.

Проанализировав названное решение собственников помещений МКД, должностное лицо приходит к выводу о том, что демонтаж межлестничного освещения в подъездах МКД в силу положений Градостроительного кодекса РФ не является реконструкцией. Кроме того, данное решение принято лишь 52,94% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме, что не соответствует вышеуказанным нормам жилищного законодательства.

В соответствии с ч. 1 ст. 181.3 Гражданского кодекса РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение).

Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

На основании ст. 181.5 Гражданского кодекса РФ решение собрания ничтожно, в случае если оно:

1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;

2) принято при отсутствии необходимого кворума;

3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Таким образом, системный анализ Жилищного кодекса РФ позволяет сделать вывод о том, что решение о демонтаже межлестничного освещения в подъездах МКД собственники помещений МКД принято неправомерно и соответственно в силу ст. 181.5 Гражданского кодекса РФ является ничтожным

Кроме того, данным решением собственники помещений МКД поручили управляющей компании нарушить жилищное законодательство, устанавливающее нормы содержания и эксплуатации жилищного фонда, а также не исполнять данные требования в последующем, что также не соответствует принципам о необходимости соблюдения норм закона всеми участниками процесса.

Также должностное лицо приходит к выводу о том, что довод представителя ЗАО «Лидер» Лебедевой Л.А. о том, что решение собственников помещений МКД по вопросу демонтажа межлестничного освещения в подъездах МКД соответствует положениям пп. 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ основан на не верном толковании норм законодательства.

Указанной нормой предусмотрено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, к случаям пользования общим имуществом законодатель относит принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о передаче объектов общего имущества в таком доме в пользование иным лицам.

Учитывая изложенное, решение собственником помещений МКД о демонтаже межлестничного освещения в подъездах МКД не может быть квалифицировано как соответствующее положениям пп. 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ и относящимся к компетенции общего собрания собственников МКД.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилищного фонда определены Правилами № 170. Указанные Правила определяют технологический процесс эксплуатации жилищного фонда. Организации, осуществляющие обслуживание жилищного фонда обязаны при выполнении функций по управлению многоквартирными жилыми домами соблюдать Правила № 170.

В пунктах 5.6.2, 5.6.6 установлено, что организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию осветительных установки общедомовых помещений, включая светильники, установленные у мусоросбросов и мусоросборников, а также обеспечивать запроектированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений.

Как следует из материалов дела, в том числе фотоматериалов и пояснений данных в ходе рассмотрения дела исполняющим обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимовой Н.Р., представителем Общества Лебедевой Л.А., свидетелем по делу Кротовым А.П. освещение на межлестничных клетках в подъездах МКД имело место быть, но по решению собственников помещений МКД было демонтировано, при этом, из фактических установленных обстоятельств по делу следует, что управляющей компаний был произведен демонтаж лишь осветительных приборов. Световые точки на межлестничных клетках оставлены, о чем свидетельствуют наличие в стене смонтированного силового электрического кабеля.

Учитывая данные факты, должностное лицо приходит к выводу о наличии возможности у управляющей компании для соблюдения установленных правил и

норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но не принятии всех зависящих от него мер по их соблюдению и соответственно наличию вины в совершенном правонарушении, предусмотренным ст. 7.22 КоАП РФ.

При указанных выше обстоятельствах бездействие ЗАО «Лидер» 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 ЗАО «Лидер» мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома 9 по Кохомскому шоссе в г. Иваново.

Субъект административного правонарушения – ЗАО «Лидер».

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.

ЗАО «Лидер» не предвидело наступление вредных последствий в виде нарушения прав потребителей (жителей многоквартирного дома 9 Кохомского шоссе в г. Иваново), хотя могло и должно было их предвидеть.

Вина ЗАО «Лидер» в совершении административного правонарушения установлена и подтверждается следующими доказательствами: протоколом № 17-г от 29.04.2015г., актом проверки от 28.04.2015г. № 53-г; фотоматериалами; объяснениями исполняющего обязанности директора ЗАО «Лидер» Герасимовой Н.Р., представителя Общества Лебедевой Л.А., свидетеля по делу Кротова А.П., данными в ходе рассмотрения настоящего дела об административном правонарушении, обращением Кротова А.А. вх. № 657ж(15) от 10.03.2015г. и другими материалами дела.

Место совершения административного правонарушений г. Иваново, Кохомское шоссе, д. 9

Дата обнаружения административного правонарушения - 07.04.2015г. (дата проведения выездной проверки).

Обстоятельством, смягчающим административную ответственность, является частичное добровольное устранение выявленного нарушения.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, не установлено.

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

Оснований для применения положений статьи 2.9 КоАП РФ не имеется.

Изучив представленные материалы и, руководствуясь ст.ст. 2.4, 4.1, 4.2, 7.22, 23.55, ч.2 ст. 25.1, 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, начальник Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области Максимов О.Я.

ПОСТАНОВИЛ:

Признать ЗАО «Лидер» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об

административных правонарушениях, и наложить на ЗАО «Лидер» административное наказание в виде административного штрафа в размере **40000 (сорок тысяч)** рублей.

Административный штраф подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления настоящего постановления о наложении административного штрафа в законную силу, либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, по следующим реквизитам:

Получатель – УФК по Ивановской области (служба государственной жилищной инспекции Ивановской области)

ИНН – 3702092230, КПП – 370201001

Наименование банка получателя – отделение Иваново

БИК банка получателя – 042406001

Расчетный счет получателя – 40101810700000010001

ОКАТО – 24401000000

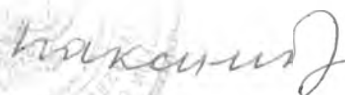
Код бюджетной классификации: Код КД 0191169004004 0000 140, прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в бюджеты городских округов

Копия документа, свидетельствующего об уплате штрафа, направляется в службу государственной жилищной инспекции Ивановской области (Ивгосжилинспекцию).

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.

Предупреждаю об ответственности по ст. 20.25 КоАП РФ за неуплату административного штрафа в срок.

Начальник Службы



О.Я. Максимова

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

Копию постановления на руки получил:

