

с 9/6

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

630011, г. Новосибирск, Красный проспект, 18, тел. 202-07-57

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ № 17-П -12**

г. Новосибирск

24 января 2012 года

Начальник государственной жилищной инспекции Новосибирской области Ряскин Владимир Владимирович, рассмотрев материалы по делу № 05-10-19/52 от 29.12.2011 об административном правонарушении, совершённом юридическим лицом – ООО «Управляющая компания «Затулинская» ИНН 5403218337, юридический адрес: 630106, г. Новосибирск, ул. Зорге д. 90, фактический адрес: 630106 г. Новосибирск ул. Зорге д. 94. Директор ООО «Управляющая компания «Затулинская» Макарова Г.Н.

**УСТАНОВИЛ:**

Многоквартирный жилой дом № 98 по ул. Зорге в г. Новосибирске находится в управлении и на обслуживании ООО «Управляющая компания «Затулинская» на основании договора управления многоквартирным домом № 98 по ул. Зорге от 28.06.2011 № б/н.

В период с 12-00 часов 27.12.2011 года до 17-00 часов 28.12.2011 года при проведении мероприятий по государственному контролю соблюдения положений жилищного законодательства об использовании и сохранности указанного дома (акт № 05-11-19/132 от 28.12.2011г), установлены нарушения правовых актов, выразившиеся в ненадлежащем содержании ООО «УК «Затулинская» общего имущества данного многоквартирного жилого дома, а именно:

1. Не приняты меры по соблюдению прав и законных интересов собственников помещений в части обеспечения права пользования лифтами – не заключен договор со специализированной организацией на техническое обслуживание лифтов;

При эксплуатации указанного жилого дома ООО «УК «Затулинская» нарушены требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170: пп. 5.10.2; п.п. 10б, г Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении были рассмотрены: протокол об административном правонарушении, акт проверки технического состояния жилых домов, заслушаны лица, участвующие в рассмотрении дела: директор ООО «Управляющая компания «Затулинская» Макарова Г.Н. пояснила, что отсутствие договора это неверная информация, существует договор от 18.03.2010 года и дополнительное соглашение к договору от 27.12.2011 года на обслуживание лифтов, копия прилагается к материалам дела.

В пункте 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 02.06.2005 № 10 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» разъяснено, что при квалификации правонарушения в качестве малозначительного необходимо исходить из оценки конкретных обстоятельств его совершения. Малозначительность правонарушения имеет место при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. Кроме того, в соответствии с абзацем 3 пункта 21 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2005 № 5 «О некоторых вопросах, возникающих у судов при применении КоАП РФ» 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.

В данном случае рассмотрением дела об административном правонарушении фактически достигнуты цели административного наказания, ООО «Управляющая компания «Затулинская»

осознано противоправность совершенного нарушения, и вынесение устного замечания для юридического лица также является достаточной мерой для предупреждения совершения или новых аналогичных правонарушений.

Оценив представленные в дело доказательства, характер и степень общественной опасности совершенного обществом правонарушения, обстоятельства его совершения и роль правонарушителя, юридическое лицо, рассматриваемое дело приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае при формальном наличии всех признаков состава правонарушения оно не содержало какой-либо существенной угрозы охраняемым общественным отношениям, в связи с чем, может быть признано малозначительным

Также установлено, ООО «Управляющая компания «Затулинская» были приняты достаточные меры по устранению допущенных нарушений, к моменту рассмотрения дела об административном правонарушении недостатки, отраженные в акте проверки устранены и не представляют существенного нарушения охраняемых общественных правоотношений.

Таким образом, дело об административном правонарушении в отношении ООО «Управляющая компания «Затулинская» может быть прекращено.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 2.9, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

### ПОСТАНОВИЛ:

В отношении ООО «Управляющая компания «Затулинская» производство по делу об административном правонарушении, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, прекратить в связи с малозначительностью, объявить ООО «Управляющая компания «Затулинская» устно замечание.

О принятом решении уведомить заинтересованных лиц.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Новосибирской области по месту рассмотрения дела в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления (ст.30.1 – 30.3 КоАП РФ).

Начальник государственной  
жилищной инспекции Новосибирской области



В.В. Ряскин

*Копия передана  
24.01.12. Р.  
Исходная передана  
Иванову В.В.*

**ДОГОВОР № 74**  
на техническое обслуживание и ремонт лифтов

г. Новосибирск

«18» марта 2010 г.

**ООО УК «Затулинская»**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Макаровой Галины Николаевны действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО ПКФ «Валанд»**, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице директора Костина Валерия Петровича действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

- 1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик, в качестве специализированной организации, принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию и ремонту лифтов и систем лифтовой диспетчерской связи и сигнализации (ЛДСС) в сумме и по адресам, указанным в Приложении №1 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.
- 1.2. Заказчик обязуется принять результаты работы и оплатить их на условиях настоящего договора;
- 1.3. **Техническое обслуживание и ремонт лифтов** осуществляется в соответствии с требованием разделов 12 и 13 Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов (ПУБЭЛ), утвержденных Постановлением Госгортехнадзора № 31 от 16.05.2003г.
- 1.4. **Техническое обслуживание (ТО) и ремонт лифтов** включает: проведение, согласно заранее разработанного графика, смазки, чистки, наладки, регулировки, ремонта, замены лифтового оборудования (в том числе систем диспетчерской связи и сигнализации) в целях поддержания их работоспособности, исправности и безопасной эксплуатации лифтов.
- 1.5. **Аварийно-техническое обслуживание** включает: проведение эвакуации пассажиров из остановившейся между этажами кабины лифта в течение **30 мин.** с момента поступления заявки, пуск остановившихся лифтов в работу.
- 1.6. Работы, связанные с устранением неисправностей на лифтах, возникших в связи с умышленной порчей лифтов (актов хищений, вандализма, хулиганства) и по другим причинам, не зависящим от Подрядчика, организация и проведение работ на лифтах, направленных на повышение их безопасности в эксплуатации (капитальный ремонт, замена, модернизация, электроизмерительные работы), в том числе, проводимые по решению органов Ростехнадзора РФ и завода-изготовителя, в стоимость услуг, оказываемых Подрядчиком по данному договору, не входят, и выполняются Подрядчиком на отдельных финансовых условиях.

**2. Обязанности Подрядчика.**

- 2.1. Назначить приказом специалиста, ответственного за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов;
- 2.2. Назначить приказом лицо ответственное за исправное техническое состояние, ЕТО и ремонт лифтов;
- 2.3. Назначить приказом лицо ответственное за производственный контроль;
- 2.4. Укомплектовать штат из аттестованных квалифицированных работников связанных с техническим обслуживанием и ремонтом лифтов и ЛДСС, операторов по диспетчерскому обслуживанию лифтов;
- 2.5. Обеспечить сохранность технической документации на лифтовое оборудование, переданной ему Заказчиком, своевременно производить все необходимые записи в паспортах лифтов о заменах основных узлов и деталей, изменениях в электрических схемах, обеспечить правильное ведение и хранение документации (журналов приема-сдачи смен, графиков дежурств персонала, удостоверений, протоколов проверки знаний, инструкций);
- 2.6. Обеспечить проведение ежемесячных технических ремонтов лифтов в объеме Производственной инструкции электромеханика, разработанной Подрядчиком на основе рекомендаций заводов-изготовителей. Самостоятельно обеспечить необходимое количество запасных частей для проведения технического обслуживания лифтов;
- 2.7. Обеспечить регистрацию в специальном Журнале всех видов работ, проводимых на лифтах;
- 2.8. Обеспечить регистрацию внеплановых остановок лифтов в специальном Журнале, своевременную передачу данной информации Заказчику для принятия необходимых мер;
- 2.9. Выполнять все работы по ремонту лифтов с соблюдением требований действующих Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов, Правил охраны труда и техники безопасности, производственных инструкций для обслуживающего персонала;
- 2.10. Обеспечить не реже одного раза в 12 месяцев подготовку лифтов к техническому освидетельствованию. Устранять выявленные специалистами инженерного центра замечания в сроки указанные в Актах;
- 2.11. Обеспечить присутствие специалиста ответственного за организацию работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов при проведении технических освидетельствований;
- 2.12. Своевременно проводить работы по выявлению и устранению причин преждевременного износа лифтового оборудования, уведомлять Заказчика (в письменной форме) о необходимости замены лифтового

КОПИЯ ВЕРНА

оборудования, дальнейшая эксплуатация которого может привести к преждевременному износу или выходу его из строя;

- 2.13. Своевременно уведомлять Заказчика (в письменной форме) о наличии обстоятельств, не зависящих от Подрядчика, которые влияют (или могут повлиять) на качество выполняемой им работы и (или) препятствуют завершению ее в надлежащий срок;
- 2.14. Принимать участие в проведении контрольных осмотров оборудования Заказчика, проводимых инспекторами Ростехнадзора, специалистами Инженерных центров и другими уполномоченными на это организациями;
- 2.15. Обеспечивать выполнение распоряжений и предписаний органов Ростехнадзора РФ. Приостанавливать работу лифтов самостоятельно или по предписанию органов Ростехнадзора РФ в случае угрозы жизни и здоровья людей;
- 2.16. Немедленно уведомлять орган Ростехнадзора и Заказчика о происшедшем на лифтах несчастном случае или аварии. Обеспечить сохранность обстановки места аварии до прибытия инспектора;
- 2.17. Совместно с Заказчиком проводить мероприятия по локализации и ликвидации последствий аварии и несчастных случаев на лифтах, оказывать при этом содействие государственным органам;
- 2.18. Участвовать в техническом расследовании причин аварий и несчастных случаев на лифтах, совместно с Заказчиком проводить анализ причин возникновения инцидента на лифтах, принимать меры по устранению указанных причин и профилактике подобных инцидентов;
- 2.19. Вести учет аварий, инцидентов и несчастных случаев на лифтах. Предоставлять в орган Ростехнадзора информацию о количестве аварий, инцидентов и несчастных случаев, причинах их возникновения;
- 2.20. Обеспечить оперативный пуск остановившихся лифтов во всех случаях, когда устранение причин их остановки не связано с проведением аварийно-восстановительных работ или работ капитального характера;
- 2.21. Устранять причины остановки лифтов, проведение аварийно-восстановительных работ или работ капитального характера, при условии согласования с Заказчиком их стоимости;
- 2.22. Разработать и утвердить у Заказчика график, предусматривающий сроки выполнения работ по техническому обслуживанию лифтового оборудования. Выполнять работы, предусмотренные данным договором в соответствии с указанным графиком;
- 2.23. Обеспечить нормативное освещение машинных и блочных помещений, шахт лифтов, при условии обеспечения Заказчиком необходимыми материалами;
- 2.24. Проводить уборку лифтовой шахты, приемка и машинного помещения собственными силами;
- 2.25. Содержать в исправном состоянии запирающие устройства дверей и люков машинных помещений, обеспечить порядок хранения и учета выдачи ключей от указанных помещений;
- 2.26. Производить в рамках настоящего договора работы по замене всех вышедших из строя узлов, деталей и агрегатов лифтового оборудования, кроме ниже перечисленного, замену которого Подрядчик производит на условиях, предусмотренных п.1.6 Договора:
  - электрические двигатели;
  - редукторы;
  - канатопроводящие шкивы и отводные блоки;
  - канаты;
  - декоративное оформление кабин и дверей;
  - тормозного устройства;
  - станции управления;
  - купе кабины;
  - ограничителя скорости;
  - створок дверей шахты и кабины;
  - редуктора привода дверей;
  - кнопочного аппарата в купе кабины;
  - верхней балки противовеса и кабины;
  - а так же оборудование, узлы и агрегаты, пришедшие в негодность по фактам вандализма или не по вине Подрядчика.
- 2.27. В случае если поломка (выход из строя, преждевременный износ) лифтового оборудования явилось следствием не соблюдения Подрядчиком технологии производства работ, требований инструкций по ремонту заводов изготовителей, не выполнение (нарушение) графика работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов - замену вышедшего из строя оборудования Подрядчик производит за свой счет;
- 2.28. Подрядчик не несет ответственности в случае прямого или косвенного ущерба, нанесенного вмешательством Заказчика, его работников или какой-либо третьей стороной в работу лифтового оборудования и в его техническое состояние. Каждый конкретный случай Подрядчик оформляет актом;

### 3. Обязанности Заказчика.

- 3.1. Обеспечить выполнение требований Правил устройства и безопасной эксплуатации лифтов и других нормативных документов;
- 3.2. Назначать приказом лицо, ответственное за организацию эксплуатации лифтов и взаимодействие с Подрядчиком;
- 3.3. Передать Подрядчику по акту техническую документацию необходимую для организации технического обслуживания лифтов;

- 3.4. Обеспечить проведение ежегодных технических освидетельствований лифтов, проведение электроизмерительных работ, согласно ПУЭ. Обеспечить наличие в машинном помещении лифта защитных средств, предохраняющих обслуживающий персонал от поражения электрическим током (диэлектрические коврики перед ВУ и станцией управления);
- 3.5. Обеспечить надёжное электроснабжение лифтов и содержание в исправном состоянии электропроводки и предохранительных устройств. Границей раздела ответственности являются верхние губки рубильника вводного устройства лифта в машинном помещении;
- 3.6. Обеспечить поддержание температурного режима в машинных помещениях и шахтах лифтов в соответствии с нормативно-технической документацией завода-изготовителя в пределах от +1° до +40° С;
- 3.7. Исключить попадание влаги на лифтовое оборудование. В случае затопления своими силами производит удаление воды и осушение приямков лифтов;
- 3.8. Производить своими силами уборку кабин лифтов, снаружи дверей шахты и предмашинных помещений;
- 3.9. Согласовывать с Подрядчиком работы в машинных помещениях и шахтах лифтов и производить их только в присутствии представителя Подрядчика;
- 3.10. Содержать в исправном состоянии запирающие устройства дверей блочных и предмашинных помещений, обеспечить нормативное освещение посадочных площадок, подходов к машинным помещениям;
- 3.11. Оказывать Подрядчику содействие в выполнении работ во всех случаях, возникающих при выполнении работ по настоящему Договору;
- 3.12. Незамедлительно принимать соответствующие меры по устранению причин, выявленных Подрядчиком и повлекших прекращение работы лифтов;
- 3.13. Принимать у Подрядчика и оплачивать ему фактически выполненные работы на условиях, предусмотренных настоящим Договором;
- 3.14. Обеспечивать Подрядчика необходимым количеством материалов, а именно электрическими лампами (3 эл. лампы в месяц на один лифт) для обеспечения им нормативного освещения машинных помещений, шахт лифтов и кабин;
- 3.15. Обеспечить возможность быстрого и беспрепятственного доступа в любое время суток к дверям машинных помещений. Двери указанных помещений должны быть постоянно заперты, ключи от них храниться у диспетчера (*оператора*) в соответствии с утвержденной инструкцией;
- 3.16. Обеспечить наличие Правил пользования на лифтах;
- 3.17. Не допускать хранения в машинных (блочных) помещениях посторонних предметов, не относящихся к эксплуатации лифтов, а так же установки какой-либо посторонней аппаратуры;

#### 4. Гарантии качества.

- 4.1. Подрядчик гарантирует качество выполняемых работ по техническому обслуживанию лифтов и их соответствие Стандартам, Нормам и Правилам ПУБЭЛ 2003г.;

#### 5. Условия оплаты работ.

- 5.1. Сумма, указанная в Приложении №1 настоящего договора основана на договорной с Заказчиком цене, которая, в свою очередь, основана на стоимости ресурсов (рабочей силы, ГСМ, материалов и т.д.) в момент подписания договора. В случае изменения стоимости ресурсов общая сумма договора повышается (или понижается), о чем составляется дополнительное письменное соглашение к существующему договору.
- 5.2. Объем выполненных работ оформляется Актами, которые предварительно согласовываются Подрядчиком у представителя Заказчика, и предоставляется в бухгалтерию Заказчика для оплаты. Срок предоставления документов не позднее 25-го числа текущего месяца;
- 5.3. Расчеты по договору производятся путем перечисления Заказчиком на расчетный счет Подрядчика денежных средств за выполненные работы, предусмотренные данным Договором. Платеж производится до 30-го числа текущего месяца на основании подписанных обеими сторонами Актов выполненных работ;
- 5.4. В случае не подписания Акта выполненных работ, работы считаются не принятыми и не подлежащими оплате;

#### 6. Права сторон.

- 6.1. Подрядчик имеет право:

- Приостановить работу лифтов при нарушении правил их безопасной эксплуатации. Об остановке лифтов Подрядчик обязан немедленно поставить Заказчика в известность. Пуск лифтов в работу Подрядчик производит после устранения выявленных нарушений;
- Приостановить работу лифтов в случае задержки платежей за выполненные работы более двух месяцев;
- За несвоевременную оплату, оговоренную настоящим договором, потребовать пени в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;
- Принимать участие в работе комиссии по выявлению причин преждевременного выхода (износа) лифтового оборудования;

- 6.2. Заказчик вправе уменьшить сумму платежа Подрядчику за единицу неработающего лифтового оборудования по вине Подрядчика:

- Если лифт простоял более суток в течении месяца;
- На 100% стоимости работ по техническому обслуживанию лифта в случае отсутствия подтверждения выполнения этих работ или их низкого качества.

- 6.3. Заказчик вправе вычесть из стоимости технического обслуживания стоимость лифтового оборудования, вышедшего из строя вследствие нарушения Подрядчиком графика и технологии работ, инструкций заводов-изготовителей и условий настоящего Договора;
- 6.4. Заказчик не вправе изменять сумму платежей, если Подрядчик выполнил работы по техническому обслуживанию лифтов, но они простаивают по вине Заказчика, не обеспечивавшего выполнение своих обязанностей.

#### 7. Основания освобождения от ответственности.

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, включая войну, пожары, наводнения, землетрясения, взрывы, забастовки, социальные потрясения, нарушения общественного порядка.
- 7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно известить об этом другую Сторону. С исчезновением вышеуказанных обстоятельств и их последствий, пострадавшая Сторона должна немедленно возобновить исполнение своих обязательств по договору.
- 7.3. Сторона, понесшая убытки вследствие задержки исполнения или неисполнения настоящего договора, если это было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, не может претендовать на их возмещение другой Стороной.

#### 8. Срок действия, изменение и расторжение договора.

- 8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует в течение одного года с момента его подписания. Действие договора считается продленным на последующий срок, если ни одна из Сторон, за 30 дней до окончания действия договора, не заявит о его расторжении.
- 8.2. Договор может быть расторгнут любой стороной в одностороннем порядке. В этом случае договор прекращает свое действие по истечении 30 дней со дня получения уведомления противоположной стороной;
- 8.3. В случае передачи зданий с лифтовым оборудованием на баланс другой организации, Заказчик должен в обязательном порядке в недельный срок письменно известить Подрядчика и произвести перерегистрацию Владельца в Управлении Ростехнадзора РФ.

#### 9. Разрешение споров.

- 9.1. Все споры, возникшие по настоящему договору, разрешаются путем переговоров. В случае если спор не удалось разрешить путем переговоров, он разрешается в Арбитражном суде Новосибирской области.

#### 10. Приложения.

- 10.1. Стоимость работ на проведение технического и аварийного обслуживания, эксплуатацию и ремонта лифтов, систем диспетчерской связи и услуг операторами – Приложение № 1.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой Стороны.

#### 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАКАЗЧИК:	ПОДРЯДЧИК:
<p>ООО УК «Затулинская»            630106, г. Новосибирск, ул. Зорге, д. 90            тел. 369-16-00, тел/факс 304-11-00            ИНН/КПП 5403218337/540301001            р/счет 40702810344050001895            в Левобережном ОСБ № 8047/0280 СБ РФ            БИК 045004641            Кор.счет 30101810500000000641            ОКПО 88788119            ОГРН 1085403018612</p>	<p>ООО ПКФ «Валанд»            630500, г. Новосибирская обл.,            р. п. Краснообск, д. 78            тел. 348-54-76            ИНН 5408144216            р/счет 40702810744030100581            в Сибирском банке СБ РФ            БИК 045004641            Кор.счет 30101810500000000641            ОКПО 42194337, ОКВЭД29.22.9</p>
<p>Директор _____            /Г.Н.Макарова/            «26» марта 2010г.</p>	<p>Директор _____            /В.П.Костин/            «23» _____ 2010г.</p>

