



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Архангельской области

ул. Попова, 17, каб. № 86, г. Архангельск, 163000

тел./факс (8182) 21-57-18

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 254

по делу об административном правонарушении

« 11 » ноября 2010 г.

г. Архангельск  
(место рассматривания дела)

Заместитель рую водителя инспекции

**Белов Андрей Валерьевич,**

рассмотрев протокол № А-04/7-03/275 от 29.10.2010 г. и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должника лица

Фамилия Копалина Имя Андрей Отчество Валерьевича

Дата рождения 21.12.1976 г. Место рождения г. Архангельск

Место работы и должность Директор ООО «Архангельская Управленческая Компания»

Имеющего заработную плату (оклад) \_\_\_\_\_ Рублей

Место жительства г. Архангельск, пр. Обводный канал, д. 60 корп. 4, кв. 2

Паспорт 11 06 № 450057 выдан ОВДО Ктыбрьск. о.кр. г. Архангельска 13.09.2006 г.

Привлекся к административной ответственности \_\_\_\_\_

#### УСТАНОВИЛ:

Государственной жилищной инспекцией Архангельской области по коллективному обращению жителей дома № 22 по ул. Шабалина в г. Архангельске проведена проверка содержания и эксплуатации указанного дома.

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и эксплуатации вышеуказанного жилого дома (акт № А-04/7-05/521 от 11.10.2010 г.) и установлено, что ООО «Архангельская Управленческая Компания» ненадлежащим образом осуществляет содержание данного дома и им нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 (далее – Правила).

Данные нарушения образуют состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов).

По результатам проведенной проверки возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении директора ООО «Архангельская Управленческая Компания» Копалина А.В.

В соответствии со ст. 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено заместителем рую водителя государственной жилищной инспекции Архангельской области.

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 11 ноября 2010 года. Директор ООО «Архангельская Управленческая Компания» Копалин А.В. извещен о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-04/7-07/233 от 29.10.2010 года).

На рассмотрение дела директор ООО «Архангельская Управленческая Компания» Копалин А.В. не прибыл, у важительной причины неявки не представил, ходатайство об отложении рассмотрения дела от него не поступало.

При данных обстоятельствах дело рассмотрено в отсутствие лица, привлекаемого к административной ответственности.

Изучив материалы дела, заместитель рую водителя инспекции полагает, что в действиях директора ООО «Архангельская Управленческая Компания» Копалина А.В. усматривается состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов).

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, 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 пункту 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлечь 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.

Согласно подпункту а) пункта 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками в этом доме помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

Для собственников жилых помещений дома № 22 по ул. Шабалина в г. Архангельске, управляющей организацией является ООО «Архангельская Управленческая Компания».

В соответствии с пунктом 2.3.1 Устава ООО «Архангельская Управленческая Компания» предметом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда.

При выполнении данных работ ООО «Архангельская Управленческая Компания» обязано руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в частности, нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию жилищного фонда – Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе 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, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- соблюдение законных интересов в собственности помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого имущества, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Таким образом, ООО «Архангельская Управленческая Компания» является лицом, ответственным за содержание жилого дома № 22 по ул. Шабалина в г. Архангельске.

Директор Общества в силу пункта 6.4 Устава ООО «Архангельская Управленческая Компания» является единоличным исполнительным органом Общества.

Согласно Уставу директор рую водит текущей деятельностью общества, без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки.

При исполнении своих должностных полномочий директор ООО «Архангельская Управленческая Компания» обязан руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и Уставом Общества.

Директором Общества является Копалин Андрей Валерьевич (приказ № 3л от 15.02.2010г.)

Должностное лицо – директор ООО «Архангельская Управленческая Компания» несет ответственность за ненадлежащее содержание жилого дома № 22 по ул. Шабалина в г. Архангельске.

Согласно правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда организация ответственная за содержание жилищного фонда должна обеспечить:

согласно пункту 2.6.13. правил В летний период должны быть проведены следующие работы:

а) по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов в КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики, устранения щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовка и выемка топлива, обеспечение контингент операторов и осуществление завозов топлива: твердого - в расчете 70% по потребности в отопительном сезоне, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса. Расчет потребности количества топлива следует производить в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами. Хранение топлива следует производить в соответствии с установленными требованиями;

б) по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях);

в) по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);

г) по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширитель и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидравлическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки;

д) по уборочной технике и инвентарю для дворника в - проверка, ремонт, замена;

е) завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м<sup>3</sup> на 1 тыс. м<sup>2</sup> уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя;

ж) разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.);

з) наличие первичных средств пожаротушения.

согласно пункту 3.2.2. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;

требуюемое санитарное состояние лестничных клеток;

нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

согласно пункту 4.1.7. правил Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в откосах и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными по крепости: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

согласно пункту 4.4.15. правил Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, неасфальтовой, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальт вые полы основанием не увлажняются).

Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует зажелзнить цементом.

согласно пункту 4.6.1.23. правил Очистка кровли от мусора и грязи производится дварза в год: весной и осенью.

Удаление наледи и сосулек - по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением:

желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;

снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водосточком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

согласно пункту 4.7.7. правил правил Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы.

согласно пункту 4.8.1. правил Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических козуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подюсоурным бакам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

согласно пункту 4.8.7. правил Пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрывающие лестничные площадки, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

согласно пункту 4.8.14. правил должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, съёмки), освещенность лестничной клетки;

согласно пункту 5.2.12. правил Персонал организации по обслуживанию жилищного фонда должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.

согласно пункту 5.2.22. правил Трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год.

согласно пункту 5.6.2. правил Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию:

шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников в общедомовых потребителях;

этажных щитов и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии;

осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, лифтовых холлах, у мусорооброзов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещений, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;

силового и осветительных установок, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию жилищного фонда;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (если они имеются);

автоматически заправляющихся устройств (АЗУ) дверей дома.

согласно пункту 5.6.6. правил Организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны:

обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

обеспечивать запроецированные уровни и искусственного освещения общедомовых помещений;

осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, по выводу в службу электрооборудования и электрических сетей; обеспечивать и контролировать работу способностей систем автоматического включения и выключения электрооборудования;

контролировать использование в осветительных приборах люминесцентных ламп, подвесов и других общедомовых помещений ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности;

не допускать нарушения графика работы электрооборудования;

в насосных установках применять электродвигатели требуемой мощности;

осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство в зависимости от местных условий, чистку светильников следует, как правило, совмещать с очередной заменой перегоревших ламп и стартеров, с заменой вышедших из строя отражателей, рассеивателей и других элементов светильников;

при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электропитания, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;

немедленно сообщать в энергопитающую организацию об авариях в системе внутридомового электропитания, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подаваемой электрической энергии;

принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушениям режима ее функционирования, с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры.

согласно пункту 5.8.3. правил Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:

в) устранение утечек, протечек, заужений, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовка в канализационных вытяжках и т.д. в установленные сроки;

а) уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов;

б) очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропровода;

в) своевременную замену заполненных контейнеров под столами мусоропровода на порожние;

г) вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусороузел;

д) очистку и мойку мусороборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером;

е) профилактический осмотр всех элементов мусоропровода;

устранение засоров.

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ, пунктом 39 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Государственным жилищным инспектором Власовой Н.А. в присутствии представителя ООО «Архангельская Управляющая Компания» Колясовой Ю.Н. 11 октября 2010 года проведена проверка содержания и эксплуатации жилого дома № 22 по ул. Шабалина.

Согласно акту (№ А-04/7-05/521 от 11 октября 2010 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность системы отопления лестничных клеток I – VI подъездов (отопление в лестничных клетках отсутствует);
- неисправность электроустановочных приборов в тамбурах входа в I, III, IV, VI подъезды, в лестничной клетке III п. с 1 по 9 этажа, IV п. – 1, 9 эт., V п. – 2 эт., (освещение отсутствует);
- отсутствует крышка на распределительной коробке в лестничной клетке IV подъезда на 9 этаже;
- неисправность крепления металлического ограждения оконного проема в лестничных клетках III п. – 4 эт., III п. – 6 эт., IV п. – 5 эт. (решетки не закреплены);
- неисправность наружного заполнения оконного проема в лестничной клетке III п. – 4 эт., IV п. – 5 эт.;
- неисправность внутреннего заполнения оконного проема в лестничной клетке IV п. – 5 эт.;
- неисправность конструкции пола в тамбуре входа в III подъезд, площадь 1-го этажа в VI подъезде;
- неисправность трубопровода в канализации (канализационной вытяжки) во II подъезде на 9 этаже в районе квартиры № 78 (следы протечек);
- отсутствует тепловая изоляция трубопроводов отопления и горячего водоснабжения в помещении техподполья;
- засор ствола мусоропровода в V п. до 5-го этажа;
- не произведена мойка и дезинфекция загрузочных клапанов;
- наличие бытового мусора на козырьках входа в I – VI подъезды;
- затопление помещения теплового узла;
- захламленность техподполья в районе IV – V подъездов;
  - неисправность отмостки по периметру здания – требуется проведение капитального ремонта.

Сроки устранения выявленных нарушений согласно Приложению № 2 Правил и Приложению В ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги» составляют от 1 до 5 суток.

В силу части 1 статьи 15 КоАП РФ, лица подлежат административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

В соответствии с частью 1 статьи 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъекта в РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Согласно пункту 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за

7  
надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договору.

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что директор ООО «Архангельская Управленческая Компания» Копалин А.В., будучи обязанным организовать и строго контролировать содержание жилого дома № 22 по ул. Шабалина в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнил, вследствие чего нарушил пункты 2.6.13, 3.2.2, 4.1.7, 4.4.15, 4.6.1.23, 4.7.7, 4.8.1, 4.8.7, 4.8.14, 5.2.12, 5.2.22, 5.6.2, 5.6.6, 5.8.3, 5.9.10, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, вина директора ООО «Архангельская Управленческая Компания» Копалина А.В. в нарушении правил содержания жилого дома № 22 по ул. Шабалина в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-04/7-03275 от 29 октября 2010 года, акт № А-04/7-05521 от 11.10.2010 г., коллективное обращение жителей дома № 22 по ул. Шабалина и др.).

В силу статьи 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание и ремонт жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех до пяти тысяч рублей.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на директора ООО «Архангельская Управленческая Компания» Копалина А.В. штраф в минимальном размере, т.е. 4 000 (четыре тысячи) рублей.

На основании изложенного, и руководствуясь статьями 7.22, 23.55, 29.6, 29.7, 29.9, 29.10 КоАП РФ, заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

#### ПОСТАНОВИЛ:

Признать директора ООО «Архангельская Управленческая Компания» Копалина А.В. виновным в совершении правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 4000 рублей.

Постановление может быть обжаловано нарушителем или его законным представителем в течение 10 дней со дня получения копии постановления вышестоящему должностному лицу либо в суд по месту рассмотрения дела.

Согласно п. 1 статьи 25.1. КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

Административный штраф должен быть внесен не позднее 30 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу в бюджет муниципального образования по месту нахождения органа или должностного лица, принявшего решение о наложении штрафа.

Реквизиты получателя штрафа:  
УФК по Архангельской области (Госжилинспекция Архангельской области)  
ИНН 2926000555 КПП 290101001  
р/сч 4010181050000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области  
БИК 041117001 ОКАТО 11401000000

8  
Код дохода 390 1 16 90040 04 0000 140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемых в бюджет городских округов».

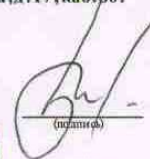
Неуплата административного штрафа в установленный КоАП РФ срок, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа.

При неуплате административного штрафа, административный штраф будет взыскан в принудительном порядке.

Документ, подтверждающий уплату административного штрафа, представить по адресу: 163000, г. Архангельск, ул. Попова, д. 17, каб. 86.

М.П.

Заместитель  
руководителя инспекции



**А.В. Белов**  
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 254 от « 11 » ноября 2010 г.

по делу об административном правонарушении  
отправлена по почте

Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2010 г.

Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7 статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 г. №229 - ФЗ в течение одного года со дня вступления в законную силу.