



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
Архангельской области**

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

тел./факс(8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 142**  
по делу об административном правонарушении

« 30 » марта 2010 г. г. Архангельск  
Руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области Резвый Андрей Павлович,  
рассмотрев протокол № А-07/7-03/296 от 25 декабря 2009 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении  
Фамилия Рудалева Имя Вячеслава Отчество Юрьевича  
Дата рождения 18.05.1974г. Место рождения г. Новодвинск  
Место работы и должность директор ООО «Городская Управляющая Компания»  
Имеющего заработную плату (оклад) рублей  
Место жительства г. Новодвинск, ул. 3-ей Пятилетки, д. 29Б, кв. 42  
Документ, удостоверяющий личность Паспорт серии 11 04 № 182462  
Привлекался к административной ответственности нет

**УСТАНОВИЛ:**

По обращению жителя дома № 24 по ул. Бадигина в г. Архангельске государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного дома в отношении ООО «Городская Управляющая Компания».

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и ремонте дома № 24 по ул. Бадигина (акт № А-07/7-05/519 от 24.12.2009г.) и установлено, что ООО «Городская Управляющая Компания» ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт указанного дома и им нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 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 в соответствии с частями 1, 2 статьи 28.3, частью 6 статьи 28.7 КоАП РФ 25 декабря 2009 года путем составления протокола № А-07/7-03/296 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица – директора ООО «Городская Управляющая Компания» Рудалева В.Ю.

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено руководителем инспекции.

Рассмотрение дела назначено на 30 марта 2010 года. Директор Общества извещен о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-07/7-07/115 от 12.03.2010г.)

Директор ООО «Городская Управляющая Компания» Рудалев В.Ю. на рассмотрение дела не явился, уважительных причин неявки не представил, ходатайств об отложении рассмотрения дела в адрес инспекции также не поступало.

При таких обстоятельствах, в соответствии с частью 2 статьи 25.1 КоАП РФ дело рассмотрено в отсутствие лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении.

Из материалов дела, руководитель инспекции полагает, что в действиях директора ООО «Городская Управляющая Компания» Рудалева В.Ю. отсутствует состав

административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ (нарушение 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или 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.

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

Для собственников жилых помещений многоквартирного дома № 24 по ул. Бадигина в качестве управляющей компании выбрано ООО «Городская Управляющая Компания», что подтверждается протоколом № 1 от 31.01.2008г.

В соответствии с пунктом 2.1 Договора управления, заключенного собственниками помещений указанного дома и ООО «Городская Управляющая Компания», Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги.

В соответствии с пунктом 2.2.31 Устава ООО «Городская Управляющая Компания» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

При выполнении данных работ Общество 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, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

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;
- соблюдения законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборной учета и другого имущества, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Таким образом, ООО «Городская Управляющая Компания» является лицом, ответственным за содержание и ремонт дома № 24 по ул. Бадигина в г. Архангельске.

Пунктом 2.6.7 Правил установлено, что в неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние конструкций кровли (пункт 4.6.1.1 Правил);

3  
- исправное состояние строительных конструкций расположенных на лестничных клетках; требуемое санитарное состояние лестничных клеток; нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках (пункт 3.2.2 Правил);  
- исправное остекление лестничных клеток (пункт 4.8.14 Правил);  
- наладку системы отопления (пункт 5.2.1 Правил);  
- исправную работу системы горячего водоснабжения, устраняя выявленные недостатки. (пункт 5.3.2 Правил);

- периодические проверки вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы, - не реже двух раз в год (зимой и летом). Ремонт вентиляционных каналов допускается производить лицам, имеющим соответствующую подготовку, под наблюдением инженерно-технического работника организации по обслуживанию жилищного фонда. Проверка и прочистка вентиляционных каналов должна оформляться актами (пункт 5.5.12 Правил);  
- устранение утечек, протечек, закупок, засоров, дефектов санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры (пункт 5.8.3 Правил);

- эксплуатацию внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей (пункт 5.6.2 Правил);  
- обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации (пункт 5.6.6 Правил).

Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями (пункт 5.6.1 Правил).

Согласно пункту 3.3.5 Правил входные двери или люки выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации (пункт 4.1.9 Правил).

В соответствии с пунктом 4.6.3.2 Правил не допускается доступ на чердак посторонних лиц.

В силу пункта 4.8.1 Правил исправное состояние лестниц следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Согласно пункту 5.9.1 Правил мусоропровод включает в себя клапаны, дефлектор, зачищенное моеще-дезинфицирующее устройство, шибер и мусоросорбную камеру с оборудованием.

Нарушать целостность и герметичность ствола мусоропровода категорически запрещается (пункт 5.9.29 Правил).

В соответствии с пунктами 9.1, 10.1 Устава Общества единоличным исполнительным органом ООО «Городская Управляющая Компания» является директор, который руководит его текущей деятельностью, без доверенности действует от имени Общества, решает все вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания участников Общества.

При исполнении своих должностных обязанностей директор ООО «Городская Управляющая Компания» обязан руководствоваться действующим законодательством РФ, Архангельской области, Уставом Общества, действовать в его интересах добросовестно и разумно.

Директор ООО «Городская Управляющая Компания» несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт многоквартирного дома № 24 по ул. Бадигина в г. Архангельске.

Приказом № 5л от 16.06.2009г. на должность директора ООО «Городская Управляющая Компания» назначен Рудалев В.Ю.

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.

В соответствии с пунктом 1.5 КоАП РФ, в отношении ООО «Городская Управляющая Компания» государственными жилищным инспекцией г. Архангельска, в соответствии с постановлением Архангельского областного суда от 24.12.2009г. № А-07/7-05/519 от 24.12.2009г. проведения

4  
Компания» Белоусова Г.В. 24 декабря 2009 года проведена внеплановая проверка содержания и ремонта указанного дома.

В ходе проведения данной проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность остекления оконных проемов в лестничных клетках 1 (5 рам), 2 (6 рам), 3 (3 рамы), 4 (9 рам), 5 (2 рамы), 6 (5 рам), 7 (2 рамы) подъездов;
- неисправность ограждения лестничного марша 2 (2 эт.), 7 (2, 4 эт.) подъездов;
- неисправность трубопроводов и приборов отопления в лестничной клетке 2 подъезда;
- неисправность поручня ограждения лестничного марша 2 (2 эт.), 3 (6, 7 эт.), 7 (1, 4 эт.) подъездов;

- отсутствие ограждения оконных проемов в лестничных клетках 1-7 (2-9 эт.) подъездов;

- неисправность приборов освещения в лестничных клетках 1 (9 эт.), 3 (5 эт.) подъездов, лифтовых площадок в лестничных клетках 1-7 (2-9 эт.) подъездов;

- неисправность загрузочных клапанов мусоропровода в лестничных клетках 1 (1, 3, 5, 7 эт.), 2 (3, 5, 7, 9 эт.), 3 (3, 5, 7, 9 эт.), 4 (1, 3, 5, 9 эт.), 5 (3, 7 эт.), 6 (1, 3, 5 эт.) подъездов;

- неисправность предохранительных сеток в лестничных клетках 3 (9 эт.), 6 (9 эт.), 7 (9 эт.) подъездов;

- неисправность ствола мусоропровода в лестничных клетках 3 (6 эт.), 4 (8 эт.), 6 (6, 8 эт.) подъездов;

- частичное отсутствие теплоизоляции на трубопроводах отопления цокольного этажа 1-7 подъездов;

- отсутствие запирающего устройства на дверях выхода с лестничной клетки в чердачное помещение и кровельное покрытие 6 подъезда;

- отсутствие шиберов в мусорокамерах 1-7 подъездов;

- отсутствие мусоросорбных контейнеров в мусорокамерах 1-7 подъездов;

- неисправность подводки трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в мусорокамерах 2, 3, 5, 6, 7 подъездов;

- неисправность подводки трубопроводов холодного водоснабжения в мусорокамере 1 подъезда, подводки горячего водоснабжения в мусорокамере 4 подъезда;

- отсутствие дверей выхода на кровельное покрытие надстройки лифтовых шахт в районе 1-2 подъездов;

- частичное отсутствие теплоизоляции на трубопроводах отопления в чердачном помещении в районе 1-7 подъездов;

- частичное отсутствие теплоизоляции на трубопроводах холодного, горячего водоснабжения, отопления в техподполье дома в районе 1, 7 подъездов;

- неисправность трубопровода канализации в техподполье в районе 4 подъезда;

- неисправность трубопроводов горячего водоснабжения в техподполье в районе 1, 6 подъездов;

- неисправность запорно-регулирующей арматуры на трубопроводе отопления в техподполье в районе 3 подъезда;

- неисправность трубопровода холодного водоснабжения в техподполье в районе 3 подъезда;

- не обеспечена нормальная, безаварийная работа электрооборудования дома (не представлен протокол замера сопротивления изоляции электроустановок дома);

- не представлен акт проверки и прочистки вентиляционных каналов дома.

В силу части 1 статьи 1.5 КоАП РФ лицо подлежит 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 субъектов РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Вина директора ООО «Городская Управляющая Компания» Рудалева В.Ю. в нарушении правил содержания и ремонта дома № 24 по ул. Бадигина в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-07/7-03/296 от 25.12.2009г. об административном правонарушении, акт № А-07/7-05/519 от 24.12.2009г. проведения

5  
внеплановой выездной проверки, предписание № А-07/519 от 25.12.2009г. об устранении выявленных нарушений, обращение жителя дома, решение Октябрьского районного суда г. Архангельска от 05.03.2010г. и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что директор ООО «Городская Управляющая Компания» Рудалев В.Ю., будучи обязанным организовать и контролировать содержание и ремонт дома № 24 по ул. Багдигина в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнил, вследствие чего были нарушены пункты 4.8.14, 4.8.1. 3.2.2, 5.6.2, 5.9.3, 5.9.29, 2.6.7, 4.6.3 2, 5.9.1, 5.9.4, 5.9.5, 3.3.5, 4.1.9, 4.6.1.1, 5.8.3, 5.3.2, 5.2.1, 5.6.6, 5.6.1, 5.5.12 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, пункт 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Указанные нормативные акты оказались нарушены в результате ненадлежащего исполнения своих должностных обязанностей директором ООО «Городская Управляющая Компания» Рудалевым В.Ю.

В силу статьи 2.4 КоАП РФ административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Согласно примечанию к данной статье совершившие административное правонарушение в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководители и другие работники иных организаций несут административную ответственность как должностные лица.

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.

Вместе с тем, своим бездействием директор ООО «Городская Управляющая Компания» Рудалев В.Ю. нарушил права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанном многоквартирном доме.

Кроме того, указанные факты свидетельствуют и о нарушении статьи 4 Закона РФ «О защите прав потребителей», которой предусмотрено что, если законами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к качеству услуги, исполнитель обязан оказать потребителю услугу, соответствующую этим требованиям.

Срок привлечения должностного лица к административной ответственности по правилам статьи 4.5 КоАП РФ составляет один год, что подтверждается вступившим в законную силу решением Октябрьского районного суда г. Архангельска от 05 марта 2010 года.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к ответственности, руководитель инспекции считает возможным наложить на директора ООО «Городская Управляющая Компания» Рудалева В.Ю. штраф в размере 4000 (четыре тысячи) рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 4.5, 7.22, 23.55, 29.6, 29.7, 29.9, 29.10 КоАП РФ, руководитель государственной жилищной инспекции

#### ПОСТАНОВИЛ:

Признать директора ООО «Городская Управляющая Компания» Рудалева В.Ю. виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 4000 рублей.

Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления в суд по месту рассмотрения дела.

Согласно пункту 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

6  
отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

В соответствии со статьей 51 Конституции РФ никто не обязан свидетельствовать против себя самого, своего супруга и близких родственников.

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 40101810500000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области

БИК 041117001 ОКАТО 11401000000

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.



Руководитель инспекции

  
(подпись)

А.П. Резвый

(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 142 от « 30 » марта 2010 г.  
по делу об административном правонарушении  
отправлена по почте 1 - АИР 2010

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.