



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е № 01-10/89  
по делу об административном правонарушении

« 19 » марта 2013 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

Руководитель государственной жилищной  
инспекции Архангельской области

**Рюмин Сергей Юрьевич,**

рассмотрев протокол № А-03/02-08/111 от 07 марта 2013 года об административном  
правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица  
Фамилия Меркулова Имя Михаила Отчество Викторovichа

Дата рождения 24.08.1969 г. Место рождения г. Архангельск

Место работы и должность генеральный директор ООО «УК Майская Горка»

Имеемого заработка плату (оклад) рублей

Место жительства г. Архангельск, ул. Партизанская, д. 60, корп. 1, кв. 46

Документ, удостоверяющий личность паспорт серии 11 04 № 053869 выдан 22.10.2003г.  
ОВД Соломбальского округа г. Архангельска

Привлекался к административной ответственности Не привлекался

У С Т А Н О В И Л:

По коллективному обращению граждан, проживающих по адресу: г. Архангельск,  
пр. Ленинградский, дом. 115, государственной жилищной инспекцией Архангельской  
области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «УК Майская Горка»  
обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном  
доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании  
многоквартирного дома № 115 по пр. Ленинградский в г. Архангельске  
(акт № А-03/02-06/302 от 06.03.2013) и установлено, что ООО «УК Майская Горка»  
неадекватным образом осуществляет содержание и ремонт указанного дома и им  
нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные  
постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Правила содержания общего  
имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ  
от 13.08.2006 г. № 491.

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 КоАП РФ 07 марта 2013 года путем составления протокола № А-03/02-08/111  
возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном  
статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица – генерального директора  
ООО «УК Майская Горка» Меркулова Михаила Викторovichа.

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено руководителем  
государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее – руководитель  
инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 19 марта 2013 года.

На рассмотрение дела генеральный директор ООО «УК Майская Горка»  
Меркулов М.В., изложенный надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения  
о вручении определения № А-03/03-44/75 от 07.03.2013) не явился, направил своего  
защитника Гнездова Э.В. (по доверенности от 06.03.2013).

В ходе рассмотрения дела защитник генерального директора ООО «УК Майская  
Горка» Меркулова М.В. наличие выявленных нарушений при проведении проверки  
признал, наличие вины генерального директора ООО «УК Майская Горка»  
Меркулова М.В. не оспаривал.

Изучив материалы дела, руководитель инспекции полагает, что в действиях  
генерального директора ООО «УК Майская Горка» Меркулова М.В. усматривается состав  
административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей  
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 по  
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 13.08.2006 г. № 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 помещений многоквартирного дома 115 по пр. Ленинградскому в  
г. Архангельске, в качестве способа управления выбрано управление управляющей  
организацией и утверждено ООО «УК Майская Горка», что подтверждается договором  
управления многоквартирным домом от 01.02.2007.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.02.2007, заключенного между ООО  
«УК Майская Горка» и собственником, Управляющая организация по заданию  
Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется  
Собственникам (пользователям) оказывать услуги и выполнять работы по содержанию  
и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные  
услуги, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги.

В соответствии с пунктом 2.2 Устава ООО «УК Майская Горка» предметом  
деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «УК Майская Горка» является лицом, ответственным за  
надлежащее содержание дома 115 по пр. Ленинградский в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от  
01.02.2007, Общество обязано руководствоваться действующим законодательством РФ, 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 (далее – Правила №



170), а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и с пунктом 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-эпидемиологическом благоустройстве 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 собственников 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.

Согласно пункту 2.6.7 Правил № 170 в неотопляемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

На основании пункта 4.7.7 Правил № 170 заполнения оконных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами.

Согласно пункту 4.8.7 Правил № 170 пришедшие в ветхое состояние тетины, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

В соответствии с пунктом 4.6.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние кровли, защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли.

На основании пункта 3.3.5 Правил № 170 входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю, должны быть 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.

В соответствии с пунктом 3.2.2 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках; нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках;

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 не допускается захламлять и загрязнять подвальные помещения.

Генеральный директор Общества в силу пунктов 10.1, 10.7 Устава ООО «УК Майская Горка» является единоличным исполнительным органом Общества, без доверенности действует от имени Общества.

При исполнении своих должностных полномочий генеральный директор ООО «УК Майская Горка» обязан руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и Уставом Общества.

Генеральным директором ООО «УК Майская Горка» согласно приказу от 19.06.2012 № Л, является Меркулов М.В.

Таким образом, генеральный директор ООО «УК Майская Горка» несет ответственность за ненадлежащее содержание дома № 115 по пр. Ленинградский в г. Архангельске.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственный надзор за содержанием общего имущества осуществляется органами

исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По коллективному обращению жителей дома № 115 по пр. Ленинградский в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Прыговым В.В. в присутствии представителя ООО «УК Майская Горка» Скубиловой Е.Н. (доверенность от 04.03.2013) 06 марта 2013 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- отсутствие тепловой изоляции на трубопроводе отопление в техподполье дома в районе с I по VIII подъезды;
- отсутствие внутреннего заполнения оконного проема в лестничных клетках I (4 рамы), II (1 рама), III (2 рамы), IV (2 рамы), V (2 рамы), VI(4 рамы), VII(3 рамы) подъездов;
- неисправность ограждения лестничных маршей в лестничных клетках V (1, 2, 5 этажи), VIII (2 этаж) подъездов;
- неисправность кровельного покрытия (наличие следов протечек) в районе лестничной клетки VII подъезда и в районе квартир № 99, 101, 102, 104;
- отсутствие запирающего устройства на люке выхода на кровлю в районе VII подъезда;
- неисправность крепления слаботочного электрошкафа на лестничной клетке I (1 этаж), II(1 этаж), VIII (1 этаж) подъездов;

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.

В ходе рассмотрения дела установлена вина генерального директора ООО «УК Майская Горка» Меркулова М.В. в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 115 по пр. Ленинградский в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-03/02-08/111 от 07.03.2013 об административном правонарушении, акт № А-03/02-06/302 от 06.03.2013 проведения внеплановой выездной проверки, коллективное обращение жителей дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что генеральный директор ООО «УК Майская Горка» Меркулов М.В. будучи обязанным обеспечить содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в строгом соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполнил, вследствие чего были нарушены пункты 2.6.7, 4.7.7, 4.8.7, 4.6.1.1, 3.3.5, 3.2.2, 5.6.2, 4.1.15 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Указанные нормативные акты оказались нарушены в результате ненадлежащего исполнения своих должностных полномочий со стороны генерального директора ООО «УК Майская Горка» Меркулова М.В.

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.

В ходе рассмотрения дела смягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Генеральный директор ООО «УК Майская Горка» Меркулов М.В. как должностное лицо ранее не привлекался к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения в г. Архангельске.

Таким образом, административное правонарушение генеральным директором ООО «УК Майская Горка» Меркуловым М.В. совершено при отсутствии отягчающих и смягчающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием генеральный директор ООО «УК Майская Горка» Меркулов М.В. 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.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, наличие отягчающих административную ответственность обстоятельств, руководитель инспекции считает возможным наложить на генерального директора ООО «УК Майская Горка» Меркулова М.В. штраф в размере 4 000 (четыре тысяч) рублей.

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

**ПО С Т А Н О В И Л:**

Признать генерального директора ООО «УК Майская Горка» Меркулова М.В. виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 4 000 рублей.

Постановление может быть обжаловано нарушителем или его законным представителем 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 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 взиманий (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.

**Руководитель инспекции**

**С.Ю. Рюмин**  
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

Копия постановления № 01-10/89 от « 19 » \_\_\_\_\_ марта 2013 г. по делу об административном правонарушении

отправлена по почте

Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2013 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 двух лет со дня вступления в законную силу.