



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Комсомольская, 38, корп. 1, каб. № 207, г. Архангельск 163072

тел./факс (8182) 21-27-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10/41
по делу об административном правонарушении

« 13 » февраля 2014 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Заместитель

руководителя государственной жилищной
инспекции Архангельской области

Шуминов Сергей Александрович,

рассмотрев протокол № А-13/02-08/47 от 05 февраля 2014 года и материалы дела об
административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении
должностного лица

Фамилия Дугановой Имя Ирины Отчество Алексеевны
Дата рождения 08.01.1985г. Место рождения г. Котлас Архангельской области
Место работы и должность генеральный директор ООО «УК Соломбала»
Имеющей заработную плату (оклад) _____ рублей
Место жительства г. Архангельск, ул. 23 Гвардейской дивизии, д. 3, кв. 82
Документ, удостоверяющий личность паспорт серии 11 11 № 809854
Привлекалась к административной ответственности нет

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителя дома № 33, корп. 1 по ул. Советская в г. Архангельске в
прокуратуру г. Архангельска государственной жилищной инспекцией Архангельской области
проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Управляющая Компания
Соломбала» 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 № 33, корп. 1 по ул. Советская в г. Архангельске и установлено, что
ООО «УК Соломбала» ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт указанного
дома (акт № А-13/02-06/162 от 04.02.2014г.) и им нарушены Правила и нормы технической
эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №
170, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные
постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 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
05 февраля 2014 года путем составления протокола № А-13/02-08/47 возбуждено дело об
административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении
должностного лица – генерального директора ООО «УК Соломбала» Дугановой И.А.

2

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено заместителем
руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее –
заместитель руководителя инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 13 февраля 2014 года.

На рассмотрение дела, надлежащим образом извещенная о времени и месте рассмотрения
дела, (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-10/03-44/32 от
05.02.2014г.) генеральный директор ООО «УК Соломбала» Дуганова И.А. пришла лично.

В ходе рассмотрения дела генеральный директор ООО «УК Соломбала» Дуганова И.А.
пояснила, что выявленные в ходе проверки нарушения Обществом частично устранены,
причиной нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда в отношении
жилого дома № 33, корп. 1 по ул. Советская в г. Архангельске является недостаточность
имеющихся денежных средств, препятствующее соблюдению ООО «УК Соломбала» указанных
Правил и норм. Кроме того, должностное лицо пояснила, что выявленные нарушения не могли
представлять угрозы для жизни и здоровья граждан.

При этом, наличие выявленных нарушений при проведении проверки генеральный
директор ООО «УК Соломбала» Дуганова И.А. признала, наличие слоев вины как
должностного лица не оспаривала.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения должностного лица, заместитель
руководителя инспекции полагает, что в действиях генерального директора ООО «УК
Соломбала» Дугановой И.А. усматривается состав административного правонарушения,
предусмотренного 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 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 помещений многоквартирного дома № 33, корп. 1 по ул. Советская в
г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей
организацией и утверждено ООО «УК Соломбала», что подтверждается договором управления
многоквартирным домом от 01.07.2008г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.07.2008г., заключенного между
Собственником и ООО «УК Соломбала», Управляющая Компания по заданию Заказчика в
течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять
работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять
коммунальные услуги собственникам помещений в Доме.

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

Таким образом, ООО «УК Соломбала» является лицом, ответственным за надлежащее
содержание дома № 33, корп. 1 по ул. Советская в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от 01.07.2008г.,
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 27.09.2003г. № 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-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, 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, приборов учета и другого имущества, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

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.

В соответствии с пунктом 3.3.4 Правил № 170 чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

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 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.

Согласно пункту 4.1.3 Правил № 170 подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

В соответствии с пунктом 4.2.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

На основании пункта 4.3.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние перекрытий; устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития; восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических, водонепроницаемых (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

Согласно пункту 4.2.3.4 Правил № 170 повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать. Цоколи из легкогобетонных панелей с поврежденным фактурным слоем или имеющим малую толщину, а также кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой и кладкой, как правило, следует облицовывать плитками из натурального камня, бетонными плитами, керамическими плитками, другими влагостойкими и морозостойкими материалами по согласованию в установленном порядке.

На основании пункта 4.6.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту чердачных помещений и освещенность.

В соответствии с пунктом 4.6.1.2 Правил № 170 следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянные (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из листового стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия,

разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоя); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя).

На основании пункта 4.7.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние окон, дверей и световых фонарей.

Согласно пункту 4.7.2 Правил № 170 неисправности заполнения оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнения; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата; облеснение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

В соответствии с пунктом 4.8.1 Правил № 170 неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, 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 подкосурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

На основании пунктов 5.3.2 Правил № 170 инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

Согласно пункту 5.6.2 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна 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 общедомовых потребителей; этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре» государственный жилищный надзор за содержанием общего имущества многоквартирного дома осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Генеральный директор Общества в силу пункта 9.1 Устава ООО «УК Соломбала» является единоличным исполнительным органом Общества.

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

Генеральным директором ООО «УК Соломбала» согласно приказу № л от 09.10.2012г., является Дуганова И.А.

Таким образом, генеральный директор ООО «УК Соломбала» Дуганова И.А. несет ответственность за ненадлежащее содержание дома № 33, корп. 1 по ул. Советская в г. Архангельске.

По обращению жителя дома № 33, корп. 1 по ул. Советская в г. Архангельске в прокуратуру г. Архангельска государственным жилищным инспектором Вороновой Л.В. в присутствии генерального директора ООО «УК Соломбала» Дугановой И.А. 04 февраля 2014 года проведен денеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность местами штукатурного слоя цоколя со стороны дворового фасада в районе I подъезда;
- отсутствие освещения техподполья в районе I, II, III, V, VI подъездов;
- неисправность трубопровода горячего водоснабжения в районе IV подъезда и теплового узла;
- частичное отсутствие тепловой изоляции трубопроводов отопления в техподполье;
- отсутствие тепловой изоляции трубопроводов горячего водоснабжения в техподполье;
- неисправность жалюзийных решеток слухового окна в районе VI подъезда;
- неисправность кровельного покрытия в районе I, II подъездов;
- отсутствие освещения в чердачном помещении; наличие посторонних предметов в чердачном помещении;
- неисправность запирающих устройств на локах выхода в чердачное помещение в IV, VI подъездах;
- отсутствие запирающих устройств на слаботочных этажных щитках на I этаже в I подъезде, на 1, 3, 4, 5 этажах во II подъезде, 1, 2 этажах в III подъезде, на 2, 4, 5 этажах в IV подъезде, на 1, 3 этажах в V подъезде, на 3 этаже в VI подъезде;
- неисправность оконного заполнения в лестничной клетке VI подъезда (4 этаж);
- неисправность ограждений лестничных маршей на цокольном этаже в V подъезде, на 1, 2 этажах в VI подъезде;
- наличие повреждений стен и перекрытий в лестничных клетках в районе технологических отверстий (фотоматериалы прилагаются).

Доводы должностного лица в части недостаточности денежных средств и устранения выявленных нарушений не подтверждаются материалами дела.

Довод должностного лица о том, что характер и объем выявленных нарушений не повлек за собой угрозу для жизни здоровья граждан, не является смягчающим административную ответственность обстоятельством и не может являться основанием для прекращения дела об административном правонарушении.

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 Соломбала» Дугановой И.А. в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 33, корп. 1 по ул. Советская в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-13/02-08/47 от 05.02.2014г. об административном правонарушении, акт № А-13/02-06/162 от 04.02.2014г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителя дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что генеральный директор ООО «УК Соломбала» Дуганова И.А., будучи обязанной обеспечить содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в строгом соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполняла, вследствие чего были нарушены пункты 2.6.7, 3.3.4, 3.3.5, 4.1.3, 4.2.1.1, 4.2.3.4, 4.3.1, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.7.1, 4.7.2, 4.8.1 Правил № 170, пункты 10, 11 Правил № 491.

Указанные нормативные акты оказались нарушены в результате ненадлежащего исполнения своих должностных полномочий со стороны генерального директора ООО «УК Соломбала» Дугановой И.А.

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 совершившее административное правонарушение в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных

функций руководителя 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 отягчающих или смягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Вместе с тем, своим бездействием генеральный директор ООО «УК Соломбала» Дуганова И.А. нарушила права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанном многоквартирном доме.

Кроме того, указанные факты свидетельствуют 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, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на генерального директора ООО «УК Соломбала» Дуганову И.А. штраф в размере 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 генерального директора ООО «УК Соломбала» Дуганову Ирину Алексеевну виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного 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 60 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 ОКТМО 11701000

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: 16307 Архангельск, ул. Комсомольская, д. 38, корп. 1, каб. 207.

М.П.

7

Заместитель руководителя инспекции

(подпись)

С.А. Шуминов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/41 от « 13 » февраля 2014 г.
по делу об административном правонарушении
отправлена по почте

Постановление вступило в законную силу « _____ » _____ 2014 г.
Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7
статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007г. №229 - ФЗ в
течение двух лет со дня вступления в законную силу.