



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
Архангельской области**

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

тел./факс(8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 201**  
по делу об административном правонарушении

« 21 » сентября 2011 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной  
жилищной инспекции Архангельской области

**Белов Андрей Валерьевич,**

рассмотрев протокол № А-03/7-03/223 от 06 сентября 2011 года об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица

Фамилия	Артамонова	Имя	Андрей	Отчество	Александровича
Дата рождения	10.05.1982г.	Место рождения	г. Зеленодольск, респ. Татарстан		
Место работы и должность	н.о. директора ООО «Управдом Варавино Фактория»				
Имеющего заработную плату (оклад)	15000	рублей			
Место жительства	г. Новодвинск, ул. Первомайская, д.1 кв. 42				
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт серии 11 02 № 644860				
Призвался к административной ответственности	нет				

**УСТАНОВИЛ:**

По обращению ГУ ОАО «Территориальная генерирующая компания № 2» по Архангельской области о ненадлежащей подготовке жилищного фонда, находящегося в управлении ООО «Управдом Варавино Фактория», к очередному отопительному периоду государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда в отношении ООО «Управдом Варавино Фактория».

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании и ремонте многоквартирных домов № 356 корп. 1 по пр. Ленинградскому, № 12 по ул. Никитова в г. Архангельске (акт № А-03/7-05/634 от 05.09.2011г.) и установлено, что ООО «Управдом Варавино Фактория» ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт данных домов и им нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

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 06 сентября 2011г. путем составления протокола № А-03/7-03/223 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении должностного лица – исполняющего обязанности директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Артамонова А.А.

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено заместителем руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области.

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 21 сентября 2011 года. Исполняющий обязанности директора Общества Артамонов А.А. извещен о

времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-03/7-07/200 от 06.09.2011г.)

Исполняющий обязанности директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Артамонов А.А. на рассмотрение дела не явился, уважительных причин неявки не представил, ходатайств о продлении срока 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.

Изучив материалы дела, заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях исполняющего обязанности директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Артамонова А.А. 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 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, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, 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 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 многоквартирных домов № 356 корп. 1 по пр. Ленинградскому, № 12 по ул. Никитова в г. Архангельске в качестве управляющей компании выбрано ООО «Управдом Варавино Фактория», что подтверждается договорами управления.

Согласно пункту 2.1 договоров управления, заключенных собственниками указанных домов и ООО «Управдом Варавино Фактория», Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока его действия за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять услуги по отоплению, горячему водоснабжению, электроснабжению, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги.

В соответствии с пунктом 2.2.30 Устава ООО «Управдом Варавино Фактория» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

При выполнении данных работ Обществом 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 (далее – Правила), 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 лиц 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.

Таким образом, ООО «Управдом Варавино Фактория» является лицом, ответственным за содержание и ремонт многоквартирных домов № 356 корп. 1 по пр. Ленинградскому и № 12 по ул. Никитова.

В соответствии с пунктом 2.6.7 Правил в неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

Пунктом 2.6.13 правила установлено, что в летний период должны быть проведены следующие работы:

- 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);

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

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках, требуемое санитарное состояние лестничных клеток, нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках (пункт 3.2.2 Правил);

- исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, чистоту чердачных помещений, исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей (пункт 4.6.1.1 Правил);

- исправное состояние окон, дверей, нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей (пункт 4.7.1 Правил);

- исправное остекление и освещение лестничной клетки (пункт 4.8.14 Правил);

- эксплуатацию внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей, этажных щитков и шкафов, в том числе слаботоковых с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии (пункт 5.6.2 Правил);

- обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации (пункт 5.6.6 Правил).

Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием (пункт 3.3.4 Правил).

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

В соответствии с пунктом 3.1.1 Правил инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

Согласно пункту 4.8.6 Правил деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, перовная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня.

Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня следует вырезать и заменять новыми такой же формы и такого же цвета. Швы вставок поручня должны быть сварены и зачищены.

В силу пункта 4.8.7. Правил пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а распавшиеся ограждения укреплять.

Мусоропровод включает в себя клапаны, дефлектор, зачистное моечно-дезинфицирующее устройство, шибер и мусоросборную камеру с оборудованием (пункт 5.9.1 Правил).

В соответствии с разделом 10 Устава ООО «Управдом Варавино Фактория» единоличным исполнительным органом Общества является директор, который руководит его текущей деятельностью, без доверенности действует от имени Общества, совершает сделки.

В своей деятельности директор ООО «Управдом Варавино Фактория» обязан руководствоваться действующим законодательством РФ, Архангельской области и Уставом Общества.

Директор Общества несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт многоквартирных домов № 356 корп. 1 по пр. Ленинградскому, № 12 по ул. Никитова в г. Архангельске.

Исполняющим обязанности директора ООО «Управдом Варавино Фактория» согласно приказу от 26.08.2011г. является Артамонов А.А.

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

По обращению ГУ ОАО «Территориальная генерирующая компания № 2» по Архангельской области государственным жилищным инспектором Прыговым В.В. в присутствии исполняющего обязанности директора Общества 05 сентября 2011 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта многоквартирных домов № 356 корп. 1 по пр. Ленинградскому, № 12 по ул. Никитова.

В ходе проведения данной проверки выявлены следующие нарушения.

Дом № 356 корп. 1 по пр. Ленинградскому:

- отсутствие тепловой изоляции на трубопроводе отопления и горячего водоснабжения в техподполье дома в районе с 1 по 2 подъезды;
- отсутствие тепловой изоляции на трубопроводе отопления цокольных этажей с 1 по 2 подъезды;
- неисправность ограждения лестничного марша на лестничной клетке 1 подъезда (3 эт.);

- отсутствие поручня ограждения лестничного марша на лестничной клетке 1 (1 эт.), 2 (2 эт.) подъездов;
  - неисправность приборов освещения в тамбурах входа 1 и 2 подъездов;
  - захламленность технического этажа мусором в районе 1, 2 подъездов;
  - отсутствие крышки на этажном электрощитке в лестничной клетке 1 подъезда (3 эт.);
  - отсутствие крышки на слаботочном электрощитке в лестничной клетке 1 подъезда (5 эт.);
  - отсутствие дверей выхода на кровлю в 1 подъезде;
  - неисправность зашивки штробы инженерных коммуникаций на лестничной клетке 1 подъезда (1, 4, 5 эт.);
  - неисправность электроустановочных изделий (электровыключателей) в общем коридоре 1 (2, 5 эт.), 2 (тамбур входа, 4 эт.) подъездов, в техподполье дома в районе теплового узла;
  - отсутствие крышек на электроразветвительных коробках на лестничных клетках 1 (1, 4 эт.), 2 (5 эт.) подъездов;
  - отсутствие внутреннего остекления заполнения оконного проема на лестничных клетках 1 подъезда (4 эт.);
  - отсутствие внутреннего заполнения оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда (3 рамы).
- Дом № 12 по ул. Никитова:
- отсутствие тепловой изоляции (отдельными местами) на трубопроводе отопления в техподполье дома с 1 по 2 подъезды;
  - отсутствие тепловой изоляции на трубопроводе горячего водоснабжения в техподполье дома с 1 по 2 подъезды;
  - захламленность кровли и технического этажа в районе 1, 2 подъездов;
  - отсутствие дефлектора на стволе мусоропровода выше уровня кровли в районе 1 подъезда;
  - неисправность ограждения лестничных клеток в районе выхода в чердачное помещение 1 (9 эт.), 2 (9 эт.) подъездов;
  - отсутствие металлического ограждения оконного проема лестничных клеток в 1 (20 рам), 2 (5 рам) подъездах;
  - неисправность наружного остекления заполнения оконного проема на лестничной клетке в 1 подъезде (1 рама);
  - неисправность внутреннего остекления заполнения оконного проема на лестничной клетке в 1 (1 рама), 2 (3 рамы) подъездах;
  - неисправность электропроводки (шнурочные скрутки, оголенные провода) в районе машинных отделений лифтов 1 и 2 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.

Вина исполняющего обязанности директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Артамонова А.А. в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирных домов № 356 корп. 1 по пр. Ленинградскому, № 12 по ул. Никитова в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-03/7-03/223 от 06.09.2011г. об административном правонарушении, акт выездной выездной проверки № А-03/7-05/634 от 05.09.2011г., предписания № А-03/634 от 06.09.2011г., № А-03/634/1 от 06.09.2011г. об устранении выявленных нарушений, обращение ГУ ОЛО

«Территориальная генерирующая компания № 2» по Архангельской области и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что исполняющий обязанности директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Артамонов А.А., будучи обязанным организовать и контролировать содержание и ремонт указанных многоквартирных домов в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнил, вследствие чего были нарушены пункты 2.6.7, 2.6.13, 3.1.1, 3.2.2, 3.3.4, 4.6.1.1, 4.7.1, 4.7.7, 4.8.6, 4.8.7, 4.8.14, 5.6.2, 5.6.6, 5.9.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, пункты 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Указанные правила и нормы оказались нарушены вследствие ненадлежащего исполнения своих должностных обязанностей со стороны исполняющего обязанности директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Артамонова А.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 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 тысяч до пяти тысяч рублей.

Вместе с тем, своим бездействием исполняющий обязанности директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Артамонов А.А. нарушил права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанных многоквартирных домах.

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, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на исполняющего обязанности директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Артамонова А.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 исполняющего обязанности директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Артамонова А.А. виновным в совершении 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 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.



М.П.  
Заместитель  
руководителя инспекции

(подпись)

А.В. Белов  
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 201 от « 21 » сентября 2011 г.  
по делу об административном правонарушении  
отправлена по почте 29.09.2011

Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2011 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.