



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ**  
Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 294**  
по делу об административном правонарушении

« 23 » ноября 2011 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

**Белов Андрей Валерьевич,**

Исполняющий обязанности руководителя  
государственной жилищной инспекции  
Архангельской области

рассмотрев протокол № А-02/7-03/308 от 09 ноября 2011 года об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица «

Фамилия Шишкиной Имя Раисы Отчество Евгеньевны  
Дата рождения 24.03.1953г. Место рождения г. Шенкурск, Архангельской области

Место работы и должность Директор ООО «Управдом Варавино Фактория»

Имеющего заработную плату (оклад) рублей

Место жительства г. Архангельск, ул. Самойло, д. 11, кв. 31

Документ, удостоверяющий личность паспорт серии 11 00 № 127470

Привлекался к административной ответственности админ. штраф 23.12.10 г. 4000 руб.

**УСТАНОВИЛ:**

По обращению жителей дома № 387 по пр. Ленинградский в г. Архангельске 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 дома № 387 по пр. Ленинградский (акт № А-02/7-05/802 от 08.11.2011г.) и установлено, что ООО «Управдом Варавино Фактория» ненадлежащим образом осуществляет содержание указанного дома 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 от 09 ноября 2011г. путем составления протокола № А-02/7-03/308 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица – директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Шишкиной Р.Е.

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено исполняющим обязанности руководителя государственной жилищной инспекции.

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 23 ноября 2011 года. Директор Общества надлежащим образом извещена о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-02/7-07/292 от 09.11.2011 г.)

На рассмотрение дела директор ООО «Управдом Варавино Фактория» не явилась, уважительных причин неявки не представила, ходатайств об отложении рассмотрения дела в адрес инспекции так же 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, исполняющий обязанности руководителя инспекции полагает, что в действиях директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Шишкиной Р.Е. 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, утвержденных 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 ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 387 по пр. Ленинградский в г. Архангельске в качестве управляющей компании выбрано ООО «Управдом Варавино Фактория», что подтверждается Протоколом от 17.12.2006г.

Согласно пункту 2.1 договора управления, Управляющая организация в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, 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 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 (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 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 надлежащее содержание дома № 387 по пр. Ленинградский в г. Архангельске.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках (пункт 3.2.2 Правил);
- исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода (пункт 4.6.1.1 Правил);
- исправное состояние окон, дверей и световых фонарей (пункт 4.7.1 Правил).

Согласно пункту 2.1.3 Правил обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в установленные законом сроки.

Пунктом 4.1.15 Правил установлено, что не допускается подтопление подвалов и техподполья из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью (пункт 4.6.1.23 Правил).

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

Трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год (пункт 5.2.22 Правил).

Директор Общества в силу пунктов 10.1, 10.6, 10.7 Устава ООО «Управдом Варавино Фактория» является единоличным исполнительным органом Общества, руководит его текущей деятельностью, без доверенности действует от имени Общества.

При исполнении своих должностных полномочий директор ООО «Управдом Варавино Фактория» обязан руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и Уставом Общества.

Директором Общества, согласно Приказу № 16а от 20.05.2009г., является Шишкина Р.Е.

Таким образом, директор ООО «Управдом Варавино Фактория» Шишкина Р.Е. несет ответственность за ненадлежащее содержание дома № 387 по пр. Ленинградский в г. Архангельске.

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 жителей дома № 387 по пр. Ленинградский государственным жилищным инспектором Хвинозовой Е.В. в присутствии представителя ООО «Управдом Варавино Фактория» Артамонова А.А. (доверенность от 08.11.2011 г.) 08 ноября 2011 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и эксплуатации указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения данной проверки выявлены следующие нарушения.

- подтопление техподполья в районе 2 – го подъезда;
- неисправность кровельного покрытия отдельными местами (сквозные отверстия, трещины, сколы в шифере, отсутствие покрытия конька) в районе 1 и 2 –го подъездов.
- разрушение кирпичной кладки вентиляционных вытяжек выше уровня кровли в районе 2-го подъезда;
- разрушение кирпичной кладки вентиляционных вытяжек выше уровня кровли в районе 2-го подъезда;
- неисправность ограждения лестничных маршей в подъездах № 1,2;
- неисправность слухового окна в районе 2-го подъезда;
- неисправность тепловой изоляции на трубопроводе центрального отопления в цокольном этаже в подъезде № 2;
- отсутствует деревянный поручень на ограждении лестничного марша в 1-м подъезде;
- наличие растительности на козырьке над входом в подъезд № 2.

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 «Управдом Варавино Фактория» Шишкиной Р.Е. в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 387 по пр. Ленинградский в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-02/7-03/308 от 09.11.2011г. об административном правонарушении, акт № А-02/7-05/802 от 08.11.2011г. проведения внеплановой выездной проверки, предписание № А-02/802 от 09.11.2011г. об устранении выявленных нарушений, обращение жителей дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что директор ООО «Управдом Варавино Фактория» Шишкина Р.Е., будучи обязанной организовать и контролировать надлежащее содержание многоквартирного дома № 387 по пр. Ленинградский в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнила, вследствие чего нарушила пункты 2.1.3, 3.2.2, 4.1.15, 4.6.1.1, 4.6.1.23, 4.7.1, 4.8.6, 5.2.22 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, пункты 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Указанные нормативные акты оказались нарушены в результате ненадлежащего исполнения своих должностных обязанностей со стороны директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Шишкиной Р.Е.

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 до пяти тысяч рублей.

Вместе с тем, своим бездействием директор ООО «Управдом Варавино Фактория» Шишкина Р.Е. нарушила 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, исполняющий обязанности руководителя инспекции считает возможным наложить на директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Шишкину Р.Е. штраф в размере 4000 (четыре тысячи) рублей.

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

#### ПОСТАНОВИЛ:

Признать директора ООО «Управдом Варавино Фактория» Шишкину Р.Е. виновной в совершении административного правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена 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 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 4010181050000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области

БИК 041117001 ОКATO 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: 163900, г. Архангельск, ул. Попова, д. 17, каб. 86.

Исполняющий обязанности  
руководителя инспекции

*(Подпись)*

**А.В. Белов**

(Фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 294 от « 23 » ноября 2011 г.  
по делу об административном правонарушении  
отправлена по почте \_\_\_\_\_

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.