



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ  
ИНСПЕКЦИЯ ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

460000, г. Оренбург  
ул. Цвиллинга, д. 14/1

тел. 34 28 34, 34 28 08  
факс 34 28 08

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 38/01-214-2015

по делу об административном правонарушении

г. Оренбург

19 мая 2015 года

Исполняющий обязанности заместителя начальника государственной жилищной инспекции по Оренбургской области Колесников Н.С., рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении заместителя директора общества с ограниченной ответственностью «Люкс-Строй-Сервис» (далее – ООО «Люкс-Строй-Сервис», Общество) Рындина Сергея Михайловича, 19 октября 1958 года рождения, уроженца г. Бугуруслана Оренбургской области, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Пригородная, д. 16, кв. 15, по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),

УСТАНОВИЛ:

14 апреля 2015 года государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области (далее – инспекция) на основании коллективного обращения граждан, проживающих по адресу: г. Бугуруслан, 1 микрорайон, д. 5 (вх. от 03.04.2015 № 1364) проведено внеплановое мероприятие по контролю за соблюдением ООО «Люкс-Строй-Сервис» правил содержания общего имущества в вышеуказанном многоквартирном жилом доме.

В ходе осмотра выявлены следующие нарушения:

отслоение штукатурного, окрасочного слоев стен, потолков лестничной клетки, наличие грибка (подъезд № 5);

местами просадки, щели и трещины в отмостке (дворовый фасад);

неисправности рулонной кровли: расслоение в швах между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев (местами по всей площади кровельного покрытия);

неисправности кровельного покрытия в местах примыкания к вентиляционным трубам к парапету;

разрушение облицовочного слоя кирпичной кладки наружных стен (торцевой фасад справа от дворового фасада под плитой лоджии);

повреждение и износ металлических покрытий на парапете;

ООО "ЛЮКС-СТРОЙ-  
СЕРВИС" 1  
ВХ. № 215 от  
08.06.2015 г.

не обеспечена исправная работа запорной арматуры системы горячего водоснабжения;

не обеспечена герметичность трубопроводов системы центрального отопления в подвальном помещении;

неисправности вентиляционных труб;

подтопление подвалов из-за неисправностей инженерного оборудования;

в подвальном помещении продухи заложены кирпичом;

отслоение и разрушение защитного слоя перемычки над входом в техническое помещение (дворовый фасад, 5 подъезд);

отсутствие влажной уборки окон, перил лестниц (подъезд № 5);

наличие трещин в штукатурном слое цоколя (слева по головному фасаду);

не выполнена уборка придомовой территории (между 5 и 6 подъездами);

отсутствует техническая документация длительного хранения.

Выявленные неисправности являются нарушением пунктов 3.4.3, 4.2.4.3, 3.2.2, 4.2.3.4, 3.6, 3.2.8, 4.1.7, 4.6.1.2, 4.6.3.3, 4.2.1.3, 5.3.2, 5.2.1, 4.6.2.3, 4.1.15 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно – коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170), пунктов 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491) и создают неблагоприятные условия для проживания граждан в данном доме.

По результатам проверки 14 апреля 2015 года в отношении заместителя директора ООО «Люкс-Строй-Сервис» Рындина С.М. инспекцией составлен протокол № ПЛ-1583 об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ.

Материалы административного дела рассмотрены в отсутствие Рындина С.М., надлежащим образом извещенного о месте, времени и дате рассмотрения дела. Посредством факсимильной связи заместитель директора ООО «Люкс-Строй-Сервис» Рындин С.М. представил заявление, содержащее пояснения относительно выявленных нарушений (исх. № 137 от 18.05.2015), наряды № 634 от 17.04.2015, № 660 от 21.04.2015, № 697, 681 от 23.04.2015, акт за апрель 2015 года на 3 листах, просил рассмотреть дел в его отсутствие.

Изучив материалы дела, прихожу к следующему.

Согласно ст. 7.22 КоАП РФ за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений предусмотрена административная ответственность.

Субъектом данного правонарушения является лицо, ответственное за содержание жилых домов, жилых помещений.

Статья 161 ЖК РФ указывает, что «...управление многоквартирным

домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме».

В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ «При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...».

Согласно п.п. «а» п. 16 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

Управление вышеуказанным домом осуществляет ООО «Люкс-Строй-Сервис» на основании договора управления от 1 августа 2012 года.

В силу части 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация по заданию 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 ст. 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регулируются Правилами № 491.

Так, пунктом 10 Правил № 491 предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан; сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Кроме того, стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом установлены Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Правительством Российской Федерации постановлением от 15 мая 2013 года № 416 (далее – Правила № 416).



Так, в пункте 3 Правил № 416 установлено, что управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления, а также исходя из Перечня № 290.

В Перечень № 290 включены следующие работы, выполняемые в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме:

проверка состояния помещений подвалов, принятие мер, исключающих подтопление, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями (п. 2 Перечня № 290);

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, водоприемных воронок внутреннего водостока (п. 7 Перечня № 290);

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (п. 9 Перечня № 290).

проверка состояния внутренней отделки многоквартирных домов (п. 11 Перечня № 290);

проверка исправности запорной арматуры и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов в подвалах), постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров, герметичности систем (п. 18 Перечня № 290).

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами № 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за № 5176, опубликованы в «Российской газете» от 23.10.2003 № 214 и являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома.

Так, согласно пункту 4.2.1.3 Правил № 170 не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей. Причины и методы ремонта устанавливает специализированная организация. Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях 0,3 мм, в стыках - 1 мм.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком (п. 4.1.7 Правил № 170).

Пунктом 3.2.8 Правил № 170 предусмотрено, что окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами; поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность; не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки; не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закрашки высококачественной окраски в различные цвета.

В соответствии с пунктами 4.6.1.2, 4.6.3.3 Правил № 170 следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровного и защитного слоев). Приклейка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должна быть прочной, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с втопленным мелким гравием или крупнозернистым песком или окраска светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п. Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

В силу пункта 4.2.3.1 Правил № 170 местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

Согласно пунктам 5.3.2, 5.2.1 Правил № 170 инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны: изучить систему в натуре и по чертежам; обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки. Инженерно-технические работники обязаны проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований. Эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать: поддержание требуемого давления (не выше допускаемого для отопительных

приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы; герметичность; немедленное устранение всех видимых утечек воды.

Пунктом 4.6.2.3, Правил № 170 предусмотрено, что необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее, чем однократного воздухообмена. Продухи в цоколях зданий должны быть открыты. Проветривание подполья следует проводить в сухие и неморозные дни (п.3.4.3 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 4.2.4.3 Правил № 170 разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоения, разрушения и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

Нарушения пунктов 3.2.2, 4.2.3.4, 3.6 Правил № 170, а также отсутствие технической документации на многоквартирный дом, указанные в протоколе об административном правонарушении № ПЛ-1583 от 14 апреля 2015 года, подлежат исключению из объективной стороны административного правонарушения, поскольку при проведении проверки данные нарушения не выявлены, что подтверждается актом проверки № А-1583 от 14 апреля 2015 года.

При проведении проверки выявлены неисправности, указывающие на нарушение управляющей организацией Правил № 170, 491, что отражено в акте проверки № А-1583 от 14 апреля 2015 года, в протоколе об административном правонарушении № ПЛ-1583 от 14 апреля 2015 года, и свидетельствует о том, что событие совершенного административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, установлено.

В соответствии со ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ установлена административная ответственность.

Административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих должностных обязанностей (ст. 2.4 КоАП РФ).

Общество осуществляет управление эксплуатацией жилого фонда. Единоличным исполнительным органом, осуществляющим руководство текущей деятельностью Общества, является директор. Директором ООО «Люкс-Строй-Сервис» является Саловская Н.В. (выписка из ЕГРЮЛ).

Приказом от 7 апреля 2015 года № 9/1 обязанности директора на время ее болезни возложены на заместителя директора Общества Рындина С.М.

Пунктом 2.1 должностной инструкции заместителя директора от 28



января 2015 года закреплены функциональные обязанности, в число которых входит организация работы по сохранности и содержанию жилищного фонда в исправном состоянии в соответствии с Правилами № 170, профилактическому осмотру жилищного фонда и его плановому и текущему ремонту, В соответствии с пунктом 3.1 должностной инструкции заместитель директора имеет право: руководства подчиненными, а также право подписи финансовых и иных документов на время отсутствия и замещения директора Общества.

В рассматриваемом случае заместитель директора Рындин С.М. является лицом, ответственным за нарушение правил содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, находящихся в управлении Общества и несет риск привлечения к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ, поскольку является должностным лицом по смыслу ст. 2.4 КоАП РФ.

В пояснениях от 18.05.2015 заместитель директора ООО «Люкс-Строй-Сервис» Рындин С.М. указал, что часть нарушений, выявленных в ходе проверки (пункты 5.3.2, 5.2.1, 3.4.3, 4.2.4.3, 3.2.2 Правил № 170, п. 2, 18, 23 Перечня № 290) Обществом устранены, что подтверждается нарядами на выполнение общедомовых работы от 17.04.2015, 21.04.2015. 23.04.2015, а также актами на уборку лестничных клеток.

В силу ч. 2 ст. 4.1 КоАП РФ такие меры как добровольное устранение выявленных последствий административного правонарушения учитываются при назначении административного наказания как смягчающие ответственность.

В этой связи, поскольку указанные нарушения Обществом устранены после проведения проверки, они учитываются при назначении наказания как смягчающие ответственность обстоятельства.

Таким образом, заместитель директора Общества Рындин С.М., являясь лицом, ответственным за содержание и ремонт дома, не принял все возможные меры, направленные на недопущение нарушений требований действующего законодательства, поскольку при проведении проверки выявлены нарушения Правил № 170.

Доказательства, подтверждающие невозможность своевременного выявления нарушений, планирования и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в материалах дела отсутствуют.

В данном случае вина заместителя директора Общества Рындина С.М. выражается в действии (бездействии). Так, при должной осмотрительности и добросовестном исполнении своих обязанностей, в том числе контроле за деятельностью подчиненных лиц, он мог своевременно организовать мероприятия по выявлению и устранению нарушений.

Заместителем директора Общества Рындиным С.М. не приняты своевременно меры по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в обслуживаемом доме, что свидетельствует о неисполнении им своих должностных обязанностей, и усматривается состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

С учетом положения ст. 1.5 КоАП РФ, а также установленных по делу фактических обстоятельств полагаю, что материалами дела доказана вина заместителя директора ООО «Люкс-Строй-Сервис» Рындина С.М. в совершении вменяемого ему административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность Рындина С.М. при рассмотрении дела в соответствии со статьей 4.3 КоАП РФ, не установлено.

С учетом наличия смягчающего обстоятельства – частичного устранения выявленных нарушений, полагаю необходимым применить в отношении заместителя директора ООО «Люкс-Строй-Сервис» Рындина С.М. административное наказание в минимальном размере, предусмотренном санкцией статьи 7.22 КоАП РФ для должностных лиц, что составляет 4000 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

#### ПОСТАНОВИЛ:

Признать заместителя директора общества с ограниченной ответственностью «Люкс-Строй-Сервис» Рындина Сергея Михайловича, 19 октября 1958 года рождения, уроженца г. Бугуруслана Оренбургской области, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Космонавтов, д. 246, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 4000 (четыре тысяч) рублей.

Разъяснить, что административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления в законную силу.

Уплата административного штрафа производится по следующим реквизитам:

Получатель – УФК по Оренбургской области (Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области)

Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области

Расчетный счет: 40101810200000010010, БИК: 045354001

ИНН 5610040758

КПП 561001001

КБК 85411690040040000140

ОКТМО: 53701000001

Лицевой счет 04532008370

Код УБП 00837

Назначение платежа обязательно указать: штраф, с кого, № постановления, от какого числа.

Копию квитанции об оплате штрафа направить в Государственную



жилищную инспекцию по Оренбургской области по адресу: 460000, г. Оренбург, ул. Цвиллинга, д. 14/1.

Неуплата административного штрафа в установленный срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов (ч. 1 ст. 20.25 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Постановление вступает в законную силу в течение десяти суток со дня вручения либо получения копии постановления, если оно не было обжаловано или опротестовано (ст. 30.3, 31.1 КоАП РФ). Постановление может быть обжаловано в Бугурусланский районный суд Оренбургской области.

Исполняющий обязанности  
заместителя начальника инспекции



Н.С.Колесников

Копия постановления направлена: «22» май 20 15 г. исх. № 39/02 - 7048