

95-13

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344019, г. Ростов-на-Дону, ул. Нижегородская, 20  
тел. 253-45-60, тел./факс 253-55-40

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 331**  
**о назначении административного наказания**

26 марта 2014

г. Ростов-на-Дону

Заместитель главного государственного жилищного инспектора Ростовской области Булатов А.Г., рассмотрев материалы дела об административном правонарушении (протокол об административном правонарушении №14 от 10.02.2014) по признакам правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, в отношении должностного лица – теплотехника ООО Управляющая компания «Капиталстрой» (далее ООО УК «Капиталстрой») Лучникова Александра Николаевича, 06.11.1956 года рождения, уроженца пос.Нижний Кисляй Бутурлиновского района Воронежской области, проживающего по адресу: ул.Параллельная, д.35А в г.Гуково Ростовской области, без его участия,

**УСТАНОВИЛ:**

10 февраля 2014 года внеплановой выездной проверкой, проведенной госжилинспектором на основании распоряжения №736 от 30.01.2014 в связи с обращением Тесленко С.Н., многоквартирного дома №45 по ул.Ковалева в г.Гуково Ростовской области установлено, что управляющей компанией ООО УК «Капиталстрой» нарушены правила содержания жилых домов, что выразилось в необеспечении исправного состояния кровли над кв. №69, связи (выпадение) отдельных кирпичей с кладкой 4-го подъезда, обрешетки и соединений крыши 4-го подъезда, примыкающей кровли к вертикальным поверхностям, что является нарушением п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006, а также п.4.2, п.4.2.1.1, п. 4.6.1, п.4.6.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003.

Бездействия теплотехника ООО УК «Капиталстрой» Лучникова А.Н. квалифицированы госжилинспектором как правонарушение, предусмотренное ст.7.22 КоАП РФ – нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Дело рассматривается без участия теплотехника ООО УК «Капиталстрой» Лучникова А.Н., извещенного о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, однако ходатайств об отложении рассмотрения дела от указанного лица в адрес Госжилинспекции области не поступало.

При рассмотрении дела заместителем главного государственного жилищного инспектора области установлено, что ООО УК «Капиталстрой» выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме №45 по ул.Ковалева в г.Гуково Ростовской области в соответствии с Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 21.05.2012.

Управляющая компания обязана обеспечить надлежащее выполнение работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в много квартирном доме в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными

постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, другими действующими нормативными правовыми актами и условиями самого договора.

В соответствии с ч.1 ст.161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме №491 - общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем, соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования...

В соответствии с п. 4.2.1.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда №170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Согласно п.4.6.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда №170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий; обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств; чистоту чердачных помещений и освещенность; достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами; исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка; выполнение технических осмотров профилактических работ в установленные сроки.

В соответствии с п.4.6.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда №170:

#### 4.6.3.1. Холодный чердак.

Разница температуры наружного воздуха и воздуха чердачного помещения должна составлять 2-4°C. Для этого требуется: достаточный слой утеплителя чердачного перекрытия; наличие по периметру чердачного помещения дополнительного слоя теплоизоляции или скоса из теплоизоляционного материала под углом 45°, шириной 0,75-1 м; вентиляция чердачного пространства за счет устройства коньковых и карнизных продухов; утепление всех трубопроводов инженерных коммуникаций на расчетную наружную температуру; утепление и герметичность вентиляционных коробов и шахт; вывод вытяжных каналов канализации или подвальных каналов за пределы чердака; двери с лестничных площадок на чердак должны быть утеплены, с двух сторон обшиты кровельной сталью, иметь предел огнестойкости 0,6 часа и закрыты на замок, ключи от которого должны храниться в квартире верхнего этажа и в организации по содержанию жилищного фонда, о чем должна быть соответствующая надпись на двери.

#### 4.6.3.2. Теплый чердак.

Температура воздуха в чердачном помещении не ниже +12°C. Для этого требуется:

высота вентиляционных вытяжных шахт в пределах чердака должна быть 0,6-0,7 м; отсутствие подсоса воздуха или нарушения герметичности чердачного помещения; отсутствие коррозии поддона под вытяжной шахтой; отсутствие протечек инженерных коммуникаций, которые должны иметь антикоррозийное покрытие; в чердачном помещении пылеуборка и дезинфекция не реже 1 раза в год; не допускается доступ на чердак посторонних лиц; двери на лестничную клетку должны иметь предел огнестойкости 0,6 часа (оббиты железом), быть закрыты, герметизированы; все отверстия от трубопроводов монтажные и т.д. - заделаны.

#### 4.6.3.3. Рулонные кровли.

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.

#### 4.6.3.4. Мастичные кровли.

Те же требования, что и к рулонным, кроме того, толщина состава должна быть не более 25 мм; просветы при наложении трехметровой деревянной рейки не должны быть более 3 мм.

Текущий ремонт мастичных кровель не допускается производить рулонными материалами. Замена мастичных кровель на рулонные производится по проектному решению специализированной организации или технического условия.

#### 4.6.3.5. Стальные кровли.

Необходимо обеспечить: плотность гребней и лежачих фальцев; отсутствие свищей, пробоин на рядовом покрытии, разжелобках, желобках и свесах; плотность и прочность отдельных листов, особенно на свесах; правильность установки настенных водосточных желобов и водосточных труб.

#### 4.6.3.6. Асбестоцементные кровли.

Требуется обеспечить: плотное покрытие конька кровли; исправное состояние покрытия около труб и расжелобков.

Запрещается: в мягких кровлях уплотнять швы сопряжений цементно-песчаным раствором с последующим нанесением по нему мастики, разбавлять тиоколовые мастики растворителями, цементом, песком и т.д., выполнять гидроизоляцию чистым битумом, гудроном.

Устранение этих нарушений должно осуществляться в возможно короткие сроки.

Вместе с тем, как установлено проверкой 10.02.2014, в нарушение установленных требований, ООО УК «Капиталстрой» не обеспечило работы по надлежащему содержанию кровли над кв. №69, связи (выпадение) отдельных кирпичей с кладкой 4-го подъезда, обрешетки и соединений крыши 4-го подъезда, примыкающей кровли к вертикальным поверхностям в многоквартирном доме №45 по ул.Ковалева в г.Гуково Ростовской области, что явилось причиной течи кровли. Таким образом, имеет место нарушение установленных требований к содержанию и ремонту жилищного фонда и содержит состав правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ.

В силу ст.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.

В соответствии с Приказом О возложении обязанностей №3 от 31.01.2014г. ответственным должностным лицом за надлежащее состояние по содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов, находящихся на обслуживании ООО УК «Капиталстрой» назначен Лучников А.Н.

На основании материалов дела заместитель главного государственного жилищного инспектора области приходит к выводу о том, что ответственным лицом – теплотехником ООО УК «Капиталстрой» Лучниковым А.Н., допущено нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, чем совершено правонарушение, предусмотренное ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Вина теплотехника ООО УК «Капиталстрой» Лучникова А.Н., в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, установлена и подтверждена материалами дела, в частности, актом проверки №736 от 10.02.2014, протоколом об административном правонарушении №14 от 10.02.2014 и иными документами.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьями 23.55, 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 Кодекса РФ об административных правонарушениях, заместитель главного государственного жилищного инспектора области

ПОСТАНОВИЛ:

признать теплотехника ООО УК «Капиталстрой» Лучникова Александра Николаевича виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, и назначить административное наказание в виде штрафа в размере 4000 (четыре тысячи рублей).

Разъяснить Лучникову А.Н., что неуплата административного штрафа в течение 60 дней со дня вступления данного постановления в силу, является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ст.20.25 КоАП РФ.

Постановление может быть обжаловано в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления в Пролетарский районный суд г.Ростова-на-Дону.

Заместитель главного государственного  
жилищного инспектора  
Ростовской области

А.Г.Булатов

Постановление получили:

правонарушитель «  » 201   г.  
потерпевший «  » 201   г.

Отметка о высылке постановления заказным письмом:

правонарушителю: квитанция №01706 от «23» 04 201   г.  
потерпевшему: квитанция №   от «  » 201   г.

Штраф должен быть уплачен не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления в законную силу на счет №40101810400000010002, получатель: УФК РФ по Ростовской области (Госжилинспекция РО), БИК 046015001, ИНН 6163056346, КПП 616301001, ГРКЦ ГУ Банка России по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, назначение платежа (КБК): 85411690040040000140 штраф ГЖИ РО № постановления, ОКТМО 60701000.

Постановление вступило в законную силу «08» 06 201   г. (по истечении десяти суток со дня вручения или получения копии постановления, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано).

Квитанция об уплате штрафа в 3-дневный срок представляется лицом, подвергнутым административному взысканию, в Государственную жилищную инспекцию Ростовской области.

Часть 20.08.14 штраф добровольно не оплачен.  
взг. след. от Усачева А.В. *Усачев*