

*Мб
дел 152
10002*

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
344000, г. Ростов-на-Дону, пр. Театральный, 85, 2 этаж
тел./факс 210-22-16

ПОСТАНОВЛЕНИЕ 2003
о назначении административного наказания

13.11.2014

г. Ростов-на-Дону

Заместитель главного государственного жилищного инспектора Ростовской области Булатов Алексей Геннадьевич, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении (протокол об административном правонарушении №139 от 20.10.2014) предусмотренного ст.7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ), в отношении должностного лица – теплотехника Общества с ограниченной ответственностью 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: Ростовская область, г.Гуково, ул.Паралльная, д.35-А, без участия Лучникова А.Н.,

УСТАНОВИЛ:

Проверкой жилого дома, расположенного по адресу: ул.К.Маркса, д.43, г.Гуково Ростовской области, проведенной 20.10.2014 государственным жилищным инспектором Ростовской области Климовой Г.Л. установлено нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, а именно: не обеспечено исправное состояние канализационных трубопроводов в подвале 2-го подъезда (течь в местах соединения, грунтовое основание сырое в воде, запахи), водопроводных и канализационных трубопроводов в нишах по стояку кв.35, подвальное помещение захламлено и подтоплено утечкой канализационных трубопроводов во 2-м подъезде, канализационные трубопроводы в подвале 2-го подъезда и по стояку кв.35 коррозированы, герметичность нарушена, водопроводных трубопроводов по стояку кв.35 (в нишах санузла течи коммуникаций), чем допущено нарушение п.3.4.1., п.4.1.15., п.5.8.1., п.5.8.3. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила №170), п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее – Правила №491).

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

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

Согласно ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК 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 предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. В силу 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.

Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами) установлено, что под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

1609 № 71 от 26.12.14

*BX № 635
22.12.2014*

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее - минимальный перечень).

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме регулируются Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

В соответствии п. 10 Правил №491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем, в том числе сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц...; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Правила № 170 определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда со следующими целями: обеспечение сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведение единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечение выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

В силу Правил №170:

п. 3.4.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подпольй, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций;

чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья;

защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

п. 4.1.15. Не допускается:

подтопление подвалов и техподпольй из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;
захламлять и загрязнять подвальные помещения;

устанавливать в подвалах и техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование,
увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;

рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;

подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10-15 см;

использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

п. 5.8.1. Производство ремонтных работ систем водоснабжения и канализации следует осуществлять в соответствии с установленными требованиями.

п. 5.8.3. Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:

а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда;

б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной

арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки.

в) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки.

г) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации;

д) обслуживание насосных установок систем водоснабжения и местных очистных установок систем канализации;

е) изучение слесарями-сантехниками систем водопровода и канализации в натуре и по технической (проектной) документации (поэтажных планом с указанием типов и марок установленного оборудования, приборов и арматуры; аксонометрической схемы водопроводной сети с указанием диаметров труб и ведомости-спецификации на установленное оборудование, водозаборную и водоразборную арматуру). При отсутствии проектной документации должна составляться исполнительная документация и схемы систем водоснабжения и канализации составляются вновь;

ж) контроль за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами настоящих правил пользования системами водопровода и канализации;

з) инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанимателей на устранение неисправностей водопровода и канализации.

Из материалов дела об административном правонарушении следует, что на основании распоряжения заместителя начальника Государственной жилищной инспекции Ростовской области №7552 от 13.10.2014, выданного в целях проверки фактов, изложенных в обращении Безкоровайной Н.А. государственным жилищным инспектором Ростовской области Климовой Г.Л. 20.10.2014 проведена внеплановая выездная проверка жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, г.Гуково, ул.К.Маркса, д.43 по итогам которой установлено нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, а именно: не обеспечено исправное состояние канализационных трубопроводов в подвале 2-го подъезда (течь в местах соединения, грунтовое основание сырое в воде, запахи), водопроводных и канализационных трубопроводов в нишах по стояку кв.35, подвальное помещение захламлено и подтоплено утечкой канализационных трубопроводов во 2-м подъезде, канализационные трубопроводы в подвале 2-го подъезда и по стояку кв.35 коррозированы, герметичность нарушена, водопроводных трубопроводов по стояку кв.35 (в нишах санузла течи коммуникаций).

Нарушение правил содержания указанного жилого дома подтверждается имеющимся в материалах дела актом проверки №7552 от 20.10.2014г.

Материалами дела об административном правонарушении установлено, что ООО УК «Капиталстрой» осуществляет управление многоквартирным домом №43 по ул.К.Маркса в г.Гуково Ростовской области.

ООО УК «Капиталстрой» осуществляет свою деятельность на основании Устава, утвержденного Решением общего собрания учредителей, Протокол №8 от 31.07.2009г.

В соответствии со 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.

Согласно должностной инструкции теплотехник ООО УК «Капиталстрой» осуществляет контроль и надзор за техническим состоянием тепловых сетей, за безопасным производством работ по обслуживанию и эксплуатации сооружений тепловых сетей, теплофикационных вводов и трубопроводов в местах общего пользования многоквартирных домов, состоящих на обслуживании ООО УК «Капиталстрой». В соответствии с Приказом от 31.01.2014 №3 теплотехником ООО УК «Капиталстрой» является Лучников А.Н. Таким образом, должностным лицом, ответственным в силу своих должностных обязанностей за надлежащее содержание жилищного фонда в соответствии с Правилами №170 является теплотехник ООО УК «Капиталстрой» Лучников А.Н.

Таким образом, несоблюдение лицом, ответственным за организацию и проведение работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества, Правил №170 образует объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

В силу ст.1.5 КоАП РФ лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

В силу ст. 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Вина теплотехника ООО УК «Капиталстрой» Лучникова А.Н. состоит в бездействии, поскольку при должной осмотрительности и надлежащем исполнении своих обязанностей, он мог и должен был выявить нарушения и предпринять достаточные и своевременные меры по их устраниению. Доказательств наличия каких-либо объективных причин или обстоятельств, препятствующих выполнению Лучниковым А.Н. возложенных на него обязанностей, в материалы дела не представлено.

Таким образом, теплотехником ООО УК «Капиталстрой» Лучниковым А.Н. допущено нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, чем совершено правонарушение, предусмотренное ст. 7.22 КоАП РФ.

Рассмотрев имеющиеся материалы дела, заместитель главного государственного жилищного инспектора приходит к выводу о том, что вина теплотехника ООО УК «Капиталстрой» Лучникова А.Н. установлена и подтверждена материалами дела.

Обстоятельств смягчающих, отягчающих административную ответственность должностного лица-теплотехника ООО УК «Капиталстрой» Лучникова А.Н. не установлено.

На основании вышеизложенного, и руководствуясь статьями 23.55, 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ, заместитель главного государственного жилищного инспектора,

ПОСТАНОВИЛ:

признать теплотехника ООО УК «Капиталстрой» Лучникова Александра Николаевича виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, 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 Кировский районный суд г. Ростова-на-Дону.

Заместитель главного государственного
жилищного инспектора
Ростовской области

Постановление получили:

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

Отметка о высылке постановления заказным письмом:

правонарушителю: квитанция № от « » 201 г.
потерпевшему: квитанция № от « » 201 г.

Штраф должен быть уплачен не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления в законную силу на счет №4010181040000010002, получатель: УФК РФ по РО (Госжилинспекция РО), БИК 046015001, ИНН 6163056346, КПП 616301001, Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ростов-на-Дону), ОКТМО 60701000, с обязательным указанием номера и даты вынесенного постановления.

Постановление вступило в законную силу « » 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.

КБК 854116 9004000000140



А.Г. Булатов