

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

---

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ 1941**  
**по делу об административном правонарушении**

27 ноября 2014 года

г. Ростов-на-Дону

Заместитель главного государственного жилищного инспектора Ростовской области Асташев Павел Владимирович, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении (постановление о возбуждении дела об административном правонарушении от 08.10.2014 года), предусмотренном ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее КоАП РФ), в отношении должностного лица – директора ООО «УК Исток», Ковалева Руслана Русланович, 23.05.1985 г.р., уроженца г. Орджоникидзе, Северная Осетия, зарегистрированного по адресу: ул. Ворошилова д.139, кв.56, г. Каменск-Шахтинский, Ростовской области, без его участия,

**УСТАНОВИЛ:**

Прокуратурой г. Каменска-Шахтинского совместно с государственным жилищным инспектором Ростовской области Чакаловым В.И., по адресу: ул. Ворошилова, д.15, г. Каменск-Шахтинский, Ростовской области, в период с 07.10.2014 по 08.10.2014 проведена проверка исполнения жилищного законодательства в ходе подготовки к отопительному сезону 2014-2015 гг. ООО «УК Исток», в результате которой установлено нарушение п. 10, п.16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491) и п.п. 4.2.1.1, 4.2.1.3., 4.2.1.14., 4.2.2.3, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.4, п.4.5.5, п.4.7.1 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее Правила № 170), а именно: выявлены разрушения штукатурки фундамента вблизи подъезда № 2, в оконных проемах мест общего пользования – на лестничных площадках отсутствует либо повреждено остекление(остекление).

Дело рассмотрено без участия Ковалева Руслана Русланович, извещенного надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела.

Согласно ч. 1 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 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, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии п. 10 Правил № 491 - общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав

потребителей) в состоянии, обеспечивающем: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; ... г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета 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; е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Согласно подпункта «а» п. 16 Правил № 491 - 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, предусмотрено, что надлежащее содержание общего имущества собственниками помещений обеспечивается путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии с ч. 5 ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ.

Согласно Правил № 170:

*4.2.1.1. 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;*

*п. 4.2.1.3. Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей;*

*п. 4.2.1.14. Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать;*

*п. 4.2.2.3. Высокая воздухопроницаемость стен должна быть устранена уплотнением стыков с установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин и другими способами;*

*п. 4.2.3.1. 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;*

*п. 4.2.3.2. С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо:*

*облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять;*

*отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения;*

*поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных архитектурных деталей или их реставрацией;*

*п.4.2.3.4. Повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать.*

*Цоколи из легкогобетонных панелей с поврежденным фактурным слоем или имеющим малую толщину, а также кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой и кладкой, как правило, следует облицовывать плитками из натурального камня, бетонными плитами, керамическими плитками, другими влагостойкими и морозостойкими материалами по согласованию в установленном порядке.*

*п.4.5.5. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.*

*п.4.7.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние окон, дверей и световых фонарей; нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей;*

Нарушение правил содержания общего имущества, указанного многоквартирного жилого дома подтверждаются актом прокурорской проверки от 07.10.2014, фототаблицами и другими материалами.

Из материалов дела установлено, что ООО «УК Исток» является управляющей организацией по управлению многоквартирного дома 15 по ул. Ворошилова в г. Каменск-Шахтинский, Ростовской области, что подтверждается договором управления многоквартирным домом от 01.01.2007 № 044.

В соответствии с Уставом ООО «УК Исток», руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган – директор.

В соответствии с решением учредителя общества и приказом от 26.08.2014 № 17 на должность директора ООО «УК Исток» назначен Ковалёв Руслан Русланович.

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.

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 либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, - 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.

Как подтверждено материалами дела, Ковалёвым Р.Р. допущено нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, чем совершено правонарушение, предусмотренное ст. 7.22 КоАП РФ.

Доказательств невозможности соблюдения директором Общества приведенных требований Закона, которые он не мог предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась, в ходе проведенной проверки не установлено.

Обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность Ковалева Р.Р., не установлено.

Рассмотрев имеющиеся материалы дела, заместитель главного государственного жилищного инспектора приходит к выводу о том, что вина Ковалёва Р.Р. установлена и подтверждена материалами дела.

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,

#### ПОСТАНОВИЛ:

Признать Ковалёва Руслана Руслановича 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 Ковалёву Р.Р. 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**



**П.В. Асташев**

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 №40101810400000010002, получатель: УФК РФ по Ростовской области (Госжилинспекция РО), БИК 046015001, ИНН 6163056346, КПП 616301001, Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ростов-на-Дону), назначение платежа (КБК): 85411690040040000140 (*штраф ГЖИ РО № постановления*), ОКТМО 60701000.

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.