

*отдел 19.11.2014*

*уведомление  
з/наде р  
наде р  
о-но*

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 № 1455**  
**о назначении административного наказания**

24 сентября 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 №104 от 12.08.2014) по признакам правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, возбужденном в отношении должностного лица – старшего мастера ООО Управляющая компания «Строитель» Масленниковой Елены Викторовны, 31.08.1956 года рождения, уроженки г. Гуково Ростовской области, проживающей по адресу: г. Гуково Ростовской области, ул. Бургустинская, д.9, без ее участия,

УСТАНОВИЛ:

12 августа 2014 года проверкой, проведенной госжилинспектором, многоквартирного дома №33 по ул. Карла Маркса в г. Гуково Ростовской области установлено, что управляющей компанией ООО УК «Строитель» нарушены правила содержания жилых домов, что выразилось в необеспечении исправного состояния систем инженерного оборудования в подвале 3-го подъезда указанного жилого дома, а именно: в подвале вышеуказанного подъезда магистральные трубопроводы, стояки и запорная арматура системы центрального отопления глубоко корродированы, изношены, тепловая изоляция отсутствует; трубопроводы холодного водоснабжения в подвале 3-го подъезда имеют течи, корродированы, изношены; герметичность канализационных трубопроводов нарушена (имеются пробоины, свищи), значительный износ лежаков и стояков в подвале 3-го подъезда; в электрическом вводно-распределительном устройстве неисправны двери (не закрываются), отсутствуют запирающие устройства; подвал захламлен из-за чего затруднен доступ к электрощитовой, что является нарушением ч.ч.1, 2.3 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 (далее – Правила №491), а также п.п. 3.4.1, 4.1.15, 5.2.1, 4.6.1.26, 5.6.2, 5.8., 5.8.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 (далее – Правила №170).

Действия старшего мастера ООО Управляющая компания «Строитель» Масленниковой Елены Викторовны 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 старшего мастера ООО Управляющая компания «Строитель» Масленниковой Елены Викторовны, извещенной о дате и времени рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом, что подтверждается скриншотами официального сайта «Почта России».

При рассмотрении дела заместителем главного государственного жилищного инспектора области установлено, что ООО УК «Строитель» осуществляет управление многоквартирным домом № 33 по ул. Карла Маркса в г. Гуково Ростовской области.

В соответствии с ч.1 ст.161 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 предоставления 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, 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.

Согласно п.10 Правил №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. 3.4.1 Правил №170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, 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.

*n/r 3561om 19.11.14*

Согласно п.4.1.15 Правил №170 не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей, 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.

На основании п.4.6.1.26 Правил №170 при обслуживании крыш следует обеспечить: исправность системы водостока; исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков; водосточные трубы следует прокладывать вертикально; стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять; водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренающим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться; достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры. Усиление тепловой изоляции трубопроводов и стояков систем горячего водоснабжения и центрального отопления следует выполнять эффективным теплоизоляционным материалом.

В силу п.5.2.1 Правил №170 эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать: поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях; поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления; равномерный прогрев всех нагревательных приборов; поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы; герметичность; немедленное устранение всех видимых утечек воды; ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах; коэффициент смещения на элеваторном узле водяной системы не менее расчетного; наладка системы отопления, ликвидация излишне установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

Согласно п.5.6.2 Правил №170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию: шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления; внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей; этажных щитков и шкафов, в том числе слаботоковых с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии; осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда; силовых и осветительных установок, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию жилищного фонда; электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (если они имеются); автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.

В соответствии с п.п.5.8.1, 5.8.3 Правил №170 производство ремонтных работ систем водоснабжения и канализации следует осуществлять в соответствии с установленными требованиями. 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

анализации 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.

Вместе с тем, как установлено проверкой 12.08.2014, в нарушение установленных требований, ООО УК «Строитель» не обеспечено исправное состояние системы инженерного оборудования в подвале 3-го подъезда жилого дома №33 по ул.Карла Маркса в г.Гуково Ростовской области, а именно: в подвале вышеуказанного подъезда магистральные трубопроводы, стояки и запорная арматура системы центрального отопления глубоко корродированы, изношены, тепловая изоляция отсутствует; трубопроводы холодного водоснабжения в подвале 3-го подъезда имеют течи, корродированы, изношены; герметичность канализационных трубопроводов нарушена (имеются пробки, свищи), значительный износ лежаков и стояков в подвале 3-го подъезда; в электрическом вводно-распределительном устройстве неисправны двери (не закрываются), отсутствуют запирающие устройства; подвал захламлен из-за чего затруднен доступ к электрощитовой. Таким образом, имеет место нарушение установленных требований к содержанию и ремонту жилищного фонда со стороны ответственной организации - ООО УК «Строитель».

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.

Согласно должностной инструкции старшего мастера по ремонту, утв. генеральным директором, в его обязанности входит осуществление контроля за сроками, объёмами и качеством выполнения текущих и непредвиденных ремонтов, участие в приемке работ (п.2.2). Старшим мастером ООО УК «Строитель» назначена Масленникова Елена Викторовна в соответствии с приказом №1-п от 01.02.2014.

На основании материалов дела заместитель главного государственного жилищного инспектора области приходит к выводу о том, что ввиду ненадлежащего исполнения своих должностных обязанностей старшим мастером ООО Управляющая компания «Строитель» Масленниковой Еленой Викторовной допущено нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и совершено, тем самым, правонарушение, предусмотренное ст.7.22 КоАП РФ.

Вина старшего мастера ООО Управляющая компания «Строитель» Масленниковой Елены Викторовны в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, установлена и подтверждена материалами дела: актом проверки №4264 от 12.08.2014, протоколом №104 от 12.08.2014 и иными документами.

Согласно объяснениям Масленниковой Елены Викторовны, отраженным в протоколе об административном правонарушении, работы будут выполнены согласно предписанию.

Обстоятельств, отягчающих или смягчающих ответственность Масленниковой Елены Викторовны материалами дела не установлено.

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 старшего мастера ООО УК «Строитель» Масленникову Елену Викторовну виновной 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 Масленниковой Елене Викторовне, 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 № \_\_\_\_\_ 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.