

*уведомление  
из з/п/дт  
в архиве 2015*

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
344000, г. Ростов-на-Дону, пр. Театральный, 85  
тел. 210-22-16, тел./факс 210-22-14

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 263**  
**о назначении административного наказания**

07.04.2015

г. Ростов-на-Дону

Заместитель главного государственного жилищного инспектора Ростовской области Булатов Алексей Геннадьевич, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного прокуратурой г. Гуково (постановление о возбуждении дела об административном правонарушении от 20.01.2015) по признакам правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), в отношении должностного лица – заместителя директора ООО УК «Стройактив» Шиндор Любови Владимировны, 30.03.1960 года рождения, уроженки ст. Владимировская Красносулинского района Ростовской области, проживающей по адресу: Ростовская область, г. Гуково, ул. Обручева, д. 2, без ее участия,

**УСТАНОВИЛ:**

В период с 14.01.2015 по 20.01.2015 прокуратурой г. Гуково проведена проверка исполнения жилищного законодательства ООО УК «Стройактив» при управлении многоквартирным домом №36 по ул. Свободы в г. Гуково Ростовской области. При проведении проверки установлено, что на пешеходных дорожках, ведущих ко входам в подъезды указанного дома имеется наледь, которая не обработана соляно-песчаной смесью или другими разрешенными материалами, а также накопления снежного покрова на крыше дома, сосульки на свесах крыши; очистка снега с дворовой территории не производится; в подвале второго подъезда названного дома имеется течь водопровода диаметром 100 мм, грунтовое основание подвала сырое из-за забоя канализации и течи водопровода и попадания талой и дождевой воды сквозь вентиляционные отверстия, подвальное помещение захламлено, дезобработка не проводилась, что является нарушением п.п. 2, 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее – Правила №491), а также п.п. 3.6.8, 3.6.9, 4.1.15, 4.6.1.23 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 (далее – Правила №170), п. 2, 24 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень №290).

Дело рассмотрено без участия заместителя директора ООО УК «Стройактив» Шиндор Любови Владимировны, извещенной о дате, времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом.

Действия заместителя директора ООО УК «Стройактив» Шиндор Любови Владимировны квалифицированы прокуратурой как правонарушение, предусмотренное ст. 7.22 КоАП РФ – нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

При рассмотрении дела заместителем главного государственного жилищного инспектора области установлено, что ООО УК «Стройактив» является ответственным лицом за надлежащее содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №36 по ул. Свободы в г. Гуково Ростовской области, что подтверждается договором от 01.02.2014. Согласно п.п. 3.1, 3.1.15 договора управляющая компания обязана осуществлять работы и услуги по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, обеспечивать уборку и санитарное содержание мест общего пользования.

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.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать: 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества

*н/н 973 от 21.04.2015*



собственников помещений в многоквартирном доме; 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

В соответствии с п.п.2,10,11 Правил №491 в состав общего имущества включаются: а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); б) крыши; в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. 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; в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; 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. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил №491 ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения; в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях; г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме; д.1) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению



отходов I - IV класса опасности; е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности; ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества; и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий; к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

В соответствии с п.п. 3.6.8, 3.6.9 Правил №170 уборка придомовых территорий должна проводиться в следующей последовательности: вначале убирать, а в случае гололеда и скользкости посыпать песком тротуары, пешеходные дорожки, а затем дворовые территории. Уборку, кроме снегоочистки, которая производится во время снегопадов, следует проводить в режиме, в утренние или вечерние часы. На тротуарах I класса допускается механизированная уборка на повышенных скоростях (7-8 км/ч), при условии безопасности движения пешеходов. Механизированную уборку придомовых территорий допускается проводить в дневное время при скоростях машин до 4 км/ч. Объем уборочных работ в летнее и зимнее время следует определять по площадям в зависимости от материала покрытия придомовой территории, приведенным в техническом паспорте на жилой дом (дома) и земельный участок.

В силу п. 4.1.15 Правил №170 не допускается: подтопление подвалов и техподполий 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

В соответствии с п. 4.6.1.23 Правил №170 очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости. Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением: желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком; снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков. Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине). Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

В силу п.п. 2,24 Минимального перечня №290 к работам, выполняемым в зданиях с подвалами относятся: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года включают: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевывапавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

В нарушение установленных требований ООО УК «Стройактив» не приняты меры по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №36 по ул. Свободы в г. Гуково Ростовской области, а именно: на пешеходных дорожках, ведущих ко входам в подъезды указанного дома имеется наледь, которая не обработана соляно-песчаной смесью или другими разрешенными материалами, а также накопления снежного покрова на крыше дома, сосульки на свесах крыши; очистка снега с дворовой территории не



производится; в подвале второго подъезда названного дома имеется течь водопровода диаметром 100 мм, грунтовое основание подвала сырое из-за забоя канализации и течи водопровода и попадания талой и дождевой воды сквозь вентиляционные отверстия, подвальное помещение захламлено, дезобработка не проводилась. Таким образом, совершено правонарушение, предусмотренное 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 информацией ООО УК «Стройактив» №116 от 10.02.2015 заместитель директора по производству осуществляет технический надзор за выполнением строительно-монтажных работ, контролирует соответствия объемов, сроков и качества строительно-монтажных работ, а также качества применяемых материалов, изделий, конструкций, строительными нормами и правилами; в его обязанности входит, в том числе, контроль за надлежащим функционированием водопроводно-канализационных систем. Заместителем директора по производству ООО УК «Стройактив» назначена Шиндор Любовь Владимировна в соответствии с приказом №1-л от 01.02.2014.

На основании материалов дела заместитель главного государственного жилищного инспектора области приходит к выводу о том, что заместителем директора по производству Шиндор Любовью Владимировной допущено нарушение правил содержания и ремонта жилых домов, чем совершено правонарушение, предусмотренное ст. 7.22 КоАП РФ.

Вина заместителя директора по производству ООО УК «Стройактив» Шиндор Любви Владимировны в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, установлена и подтверждена материалами дела: акт проверки от 14.01.2015, постановление о возбуждении дела от 20.01.2015, объяснения лица, привлекаемого к ответственности и иная совокупность материалов дела.

Шиндор Любовь Владимировна направила в адрес Госжилинспекции области пояснения с приложениями, приобщенные к материалам дела, в соответствии с которыми, при рассмотрении дела об административном правонарушении просит учесть ст.4.2 КоАП РФ, так как нарушения устранены.

Обстоятельств, отягчающих ответственность Шиндор Любви Владимировны, материалами дела не установлено. С учетом устранения нарушений до рассмотрения дела об административном правонарушении, данное обстоятельство признается заместителем главного государственного жилищного инспектора Ростовской области, как смягчающее административную ответственность.

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

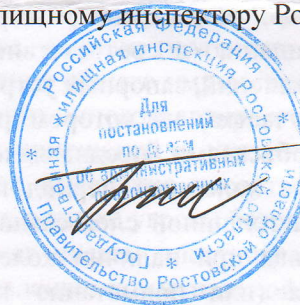
#### ПОСТАНОВИЛ:

признать Шиндор Любовь Владимировну виновной в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, и назначить административное наказание в виде штрафа в размере 4000 (четыре тысячи рублей).

Разъяснить Шиндор Любви Владимировне, 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 Гуковский городской суд Ростовской области, либо начальнику Государственной жилищной инспекции Ростовской области – главному государственному жилищному инспектору Ростовской области.

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 №4010181040000010002, 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.