



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ✓  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ

ул. Алеутская, 45-а, г. Владивосток, 690091, телефон/факс: (4232) 243-26-40, 240-00-57, e-mail: gjj\_pk@primorsky.ru  
ОКПО 91796269, ИНН 2540171519, КПП 254001001, ОГРН 1112540003982

51-04-11/62 ✓

регистрационный номер дела

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ✓  
О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ

06 апреля 2015 года

город Владивосток

Заместитель руководителя инспекции – начальник Владивостокского территориального отдела государственной жилищной инспекции Приморского края – Т.А. Семенова, рассмотрев протокол об административном правонарушении № 51-04-12/38 от 13.02.2015 и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в отношении генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Артемовская управляющая компания» (далее – Общество) – Кима Андрея Николаевича, совершенным по адресу: г. Артем, ул. Кирова, д. 152,

ПРИ УЧАСТИИ ЛИЦ:

Ким Андрей Николаевич, извещенный надлежащим образом, ко времени и месту рассмотрения дела об административном правонарушении не прибыл.

УСТАНОВИЛ:

На основании приказа заместителя руководителя инспекции – начальника Владивостокского территориального отдела государственной жилищной инспекции Приморского края от 09.02.2015 №51-09-258 консультантом Владивостокского территориального отдела государственной жилищной инспекции Приморского края в связи с обращением собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме № 152 по улице Кирова в городе Артеме (вх. № 51гр-762) 13 февраля 2015 года в отношении Общества проведена проверка соблюдения обязательных требований к использованию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Из материалов дела об административном правонарушении следует, что Общество осуществляет функции управления многоквартирным домом № 152 по улице Кирова в городе Артеме на основании договора управления № 188-МКД от 13.01.2014. В соответствии с данным договором Общество приняло на себя обязательства за вознаграждение оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме.

ООО "Артемовская управляющая компания"  
Входящий № 1-689  
Дата 06.04.2015

Результаты проверки отражены и зафиксированы в акте проверки от 13.02.2015 № 51-04-13/151, в том числе путем фотофиксации фактов нарушений, в соответствии с которым выявлены следующие нарушения обязательных требований:

✓ на большей части кровли поверхностный слой кровельного ковра имеет многочисленные трещины, разрывы, вздутия и нарушения примыканий к выступающим поверхностям кровли;

✓ не очищены от мусора и не закрыты на замки двери выхода на крышу;

✓ - электропроводка на этажах в отдельных местах имеет скрутки и нарушения изоляции;

✓ освещение в малых коридорах и на лестничных площадках отсутствует из-за несвоевременной замены ламп накаливания;

✓ - на лестничных клетках складированы пакеты с мусором, стекло окна лестничной площадки между вторым и третьим этажами разбито;

✓ - подвальное помещение подтоплено, инженерные сети в отдельных местах имеют протечки, ощущается характерный запах.

По результатам проверки в отношении генерального директора Общества возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22. КоАП РФ, в связи с нарушением требований пунктов 4.1.3., п. 4.1.15., п. 4.6.1.1., п. 4.6.1.2., п. 4.6.2.3., п. 4.6.3.1., п. 4.6.3.3., п. 4.8.14., п. 5.6.2., п. 5.6.6. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), пп. «а», «б» п. 10, п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 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» (далее - Правила № 491), ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 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 предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ установлено, что 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 с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно пункту 12 Правил № 491 собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Пунктом 10 Правил № 491 установлено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации 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 жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; 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; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с пунктом 11 Правил № 491, 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 помимо прочего осмотр общего имущества, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

В соответствии с пунктом 42 Правил № 491, управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Правила № 170 определяют требования и порядок обслуживания, содержания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности, проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и

ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

В соответствии с пунктом 1.8 Правил № 170 техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя управление жилищным фондом: организацию эксплуатации, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками, все виды работы с нанимателями и арендаторами; техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий: техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное, осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт, капитальный ремонт; санитарное содержание: уборка мест общего пользования, уборка мест придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.

Согласно пункту 4.1.3. Правил № 170 подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Согласно пункту 4.1.15. Правил № 170 не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения.

Согласно пункту 4.6.1.1. Правил № 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; чистоту чердачных помещений и освещенность; 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 и профилактических работ в установленные сроки.

Согласно пункту 4.6.1.2. Правил № 170 следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя).

Согласно пункту 4.6.2.3. Правил № 170 необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

Согласно пункту 4.6.3.1. Правил № 170 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.

Согласно пункту 4.6.3.3. Правил № 170 приклейка гидроизоляционных слоев рулонной кровли 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.

Согласно пункту 4.8.14. Правил № 170 на лестничных клетках должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки; входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

Согласно пункту 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 слаботочных 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.

Согласно пункту 5.6.6. Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны: обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации; обеспечивать запроктированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений; осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей; обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования; контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток, подъездов и других общедомовых помещениях ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности; не допускать нарушения графиков работы электрооборудования; осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство в зависимости от местных условий, чистку светильников следует, как правило, совмещать с очередной сменой перегоревших ламп и стартеров, с заменой вышедших из строя отражателей, рассеивателей и других элементов светильников; при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности; немедленно сообщать в энергоснабжающую организацию об авариях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающейся электрической энергии; принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушениям режима ее

функционирования, с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры.

Статья 7.22. КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Ответственным за надлежащую эксплуатацию многоквартирного дома и своевременный ремонт общего имущества в многоквартирном доме является генеральный директор Общества - Ким Андрей Николаевич, назначенный приказом № 38-лс от 01.06.2013 и действующий в соответствии с уставом на основании решения внеочередного общего собрания участников Общества от 30.05.2013.

Факты нарушений обязательных требований по использованию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме подтверждены материалами дела и свидетельствуют о том, что генеральным директором Общества не были приняты все зависящие от него меры по обеспечению соблюдения обязательных требований.

В связи с нарушением Общества, в лице генерального директора обязательных требований к использованию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме № 152 по улице Кирова в городе Артеме в значительной степени созданы неблагоприятные условия для проживания граждан в данном многоквартирном доме.

Невозможность соблюдения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений в силу чрезвычайных событий и обстоятельств, которые должностное лицо не могло предвидеть и предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась, в материалах дела не имеется.

В соответствии со статьей 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 - от четырех тысяч до пяти тысяч рублей.

Обстоятельств смягчающих и отягчающих административную ответственность не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 29.9 КоАП РФ,

#### ПОСТАНОВИЛ:

Признать генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Артемовская управляющая компания» - Кима Андрея Николаевича виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22. КоАП РФ и подвергнуть административному наказанию в виде административного штрафа в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей.

Заместитель руководителя инспекции  
-начальник Владивостокского  
территориального отдела  
М.Р. Документов



Т.А.Семенова

В соответствии со статьей 30.1. КоАП РФ, настоящее постановление может быть обжаловано лицами, указанными в статьях 25.1 - 25.5 КоАП РФ, в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу, либо в районный суд по месту рассмотрения дела (постановление по делу об административном правонарушении, совершенном юридическим лицом или лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, обжалуется в арбитражный суд Приморского края в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством).

Жалоба на постановление о назначении административного наказания может быть подана в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

По истечении этого срока не обжалованное и неопротестованное постановление о назначении административного наказания вступает в законную силу и обращается к исполнению.

Административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, **не позднее шестидесяти дней** со дня вступления постановления о назначении административного наказания в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки.

Сумма административного штрафа вносится или перечисляется лицом, привлеченным к административной ответственности, по следующим реквизитам:

ИНН 2540171519      БИК 040507001  
КПП 254001001      ОКТМО 05701000

Получатель: УФК по Приморскому краю (Государственная жилищная инспекция Приморского края л/с 04202029890)

Банк получателя: Дальневосточное ГУ Банка России

Номер счета: 40101810900000010002

КБК (код бюджетной классификации): 795 1 16 90040 04 0000 140

**Копию оплаченной квитанции необходимо представить в Государственную жилищную инспекцию Приморского края, либо направить по факсу: (423) 241-27-64.**

**В квитанции необходимо указать номер административного дела.**

При неуплате административного штрафа в срок сумма штрафа на основании статьи 32.2. КоАП РФ будет взыскана в принудительном порядке.

В соответствии со статьей 20.25. КоАП РФ, неуплата административного штрафа влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов.

#### **Сведения о лице, привлекаемом к административной ответственности:**

ФИО:	<u>Ким Андрей Николаевич</u>
Паспорт:	<u>серия 05 10 номер 743599, выдан Отделом УФМС России по Приморскому краю в Артемовском городском округе 03.06.2010</u>
Место жительства:	<u>Приморский край, г.Артем, ул.Волочаевская, д. 4</u>
Место работы:	<u>Генеральный директор ООО «Артемовская управляющая компания»</u>
Место рождения:	<u>Булунгурский район Самаркандской области респ.Узбекистан</u>
Дата рождения:	<u>02.05.1965</u>

**Постановление выдано (изготовлено): 06.04.2015**

**Постановление вступило в законную силу \_\_\_\_\_**

**Отметки об исполнении постановления:**

ОАО АКБ "ПРИМОРЬЕ"  
касса доп.офиса в г.Артем

06.07.2015 09:33:25  
31565865  
Сумма: 4,000 руб. 00 коп.  
Комиссия: 110.00  
Итого: 4110

кассир Брюханова Ирина Андреевна

Кассир

ОАО АКБ "ПРИМОРЬЕ"  
Получатель платежа: УФК ПО ПРИМОРСКОМУ КРАЮ (ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ Л/С 04202029890)  
КПП: 254001001    ИНН: 2540171519    Код ОКТМО: 05701000  
Счет получателя платежа: 40101810900000010002  
БАНК: ДАЛЬНЕВОСТОЧНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ  
БИК: 040507001    Кор/сч:  
Наименование платежа: Административный штраф, постановление 51-04-11/62 от 06.04.2015  
Код бюджетной классификации: 79511690040040000140  
Платательщик (Ф.И.О.): КИМ АНДРЕЙ НИКОЛАЕВИЧ  
Адрес платательщика: АРТЕМ ВОЛОЧАЕВСКАЯ 4  
ИНН платательщика 0

Платеж по сроку  
Сумма перевода 4,000 руб. 00 коп.  
Номер квитанции 31565865

Подтверждаю, что являюсь публичным должностным лицом либо родственником публич.

ДА     НЕТ

Платательщик (подпись):

Настоящей подписью подтверждаю, что осуществление перевода не связано с предпринимательской деятельностью



Подписывая настоящее заявление, Клиент выражает свое согласие на обработку, включая автоматизированную его персональными данными, содержащимися в том числе на бумажном носителе, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение и иные действия, предусмотренные Федеральным Законом от 27.07.2006г N152-ФЗ «О персональных данных», а также, связанных с исполнением настоящего заявления, и также для осуществления банковского обслуживания. Согласие предоставляется на срок 3 лет. Согласие может быть отозвано Клиентом путем предоставления в Банк заявления в простой письменной форме.