



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
АЛТАЙСКОГО КРАЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР  
ул. Крупской, 101 корпус 1, тел. 53 64 20

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 11-10/460**  
**по делу об административном правонарушении**

г. Барнаул  
(место рассмотрения)

«10» апреля 2014г.  
(дата рассмотрения дела)

Заместитель руководителя Государственной инспекции Алтайского края С.Н. Гричанов, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22. КоАП РФ в отношении генерального директора ООО «Дом - 1» Рубан Татьяны Григорьевны, 14.03.1953 г.р., гражданки РФ, паспорт серии 0103 номер 245001, выдан 29.03.2002 ОВД г. Славгорода, зарегистрированного по адресу: г. Славгород, ул. Заводская, 192, в отсутствие Рубан Т.Г., в присутствии прокурора отдела по надзору за исполнением закона в сфере экономики и охраны природы Смирновой Ю.Н. (уведомлена надлежаще 07.04.2014),

**УСТАНОВИЛ:**

в адрес инспекции поступило постановление Славгородского межрайонного прокурора старшего советника юстиции Роот А.П. по факту нарушения генеральным директором ООО «Дом - 1» Рубан Т.Г. правил технической эксплуатации жилищного фонда.

Славгородской межрайонной прокуратурой проведена проверка в соответствии с Планом мероприятий по активизации надзора за исполнением в городах Славгороде, Яровом законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства при содержании и обслуживании многоквартирных домов.

Установлено, что в деятельности генерального директора ООО «Дом - 1» Рубан Т.Г. допускаются нарушения жилищного законодательства при обслуживании общего имущества собственников многоквартирных домов, расположенных по адресу: г. Славгород, Военный городок, д. 182, д. 184.

Осмотром с привлечением ведущего специалиста отдела жилищного надзора по г. Рубцовску и г. Славгороду государственной инспекции Алтайского края Швецова Д.В. 19.03.2014 многоквартирных домов, расположенных по вышеуказанному адресу, установлены нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – ПиН).

**Многоквартирный дом № 182:**

**1) в подвале дома имеется бытовой мусор.**

В соответствии с п. 3.4.1 ПиН 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.

В соответствии с п. 4.1.15 ПиН 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 жилищного 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.

**2) отмостка имеет просадки, трещины и разрушения.**

В соответствии с п. 4.1.7 ПиН просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках тротуарах, необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию: битумом, асфальтовой мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

**3) в подъезде №1: на лестнице отсутствует деревянный поручень.**

В соответствии с п. 4.8.4 ПиН неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

В соответствии с п. 4.8.6 ПиН деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками последующей отделкой поручня.

Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня следует вырезать и заменять новыми такой же формы и такого же цвета. Стыки вставок поручня должны быть сварены зачищены.

**4) на некоторых лестничных площадках имеется повреждение и отслоение керамической плитки.**

В соответствии с п. 4.8.5 ПиН замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов.

**5) на стеклах лестничных клеток имеются трещины, неисправные рамы.**

В соответствии с п. 4.8.14 ПиН лестничные клетки: должно быть исправным остекление наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки помещение должно регулярно проветриваться, температура воздуха не менее +16°C; должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц; рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега; входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

**6) на карнизе частично отсутствуют покрытия, имеются разрушения бетонных плит карниза до арматуры.**

В соответствии с п. 4.2.1.8 ПиН все выступающие части фасадов: пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы должны иметь металлические окрытия из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон не менее 3% и вынос от стены не менее 50 мм.

В соответствии с п. 4.2.1.15 ПиН парапеты и карнизы должны иметь надежное крепление к элементам здания и окрытие с уклоном в сторону внутреннего водостока (при внутреннем водостоке) и от стены при наружном не менее 3%. Вынос карниза или окрытия при этом должен быть не менее 8 см, металлические окрытия должны соединяться двойным лежащим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадания влаги под покрытие.

**7) некоторые балконные плиты имеют разрушение бетона до арматуры, отсутствуют сливы.**

В соответствии с п. 4.2.4.2 ПиН при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию

жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги, металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или за железной плитой с капельником с выносом не менее 3-5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

В соответствии с п. 4.2.4.3. ПИН отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоения, разрушения и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

**Многоквартирный дом № 184:**

**1) отмостка имеет просадки, трещины и разрушения.**

В соответствии с п. 4.1.7 ПИН просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

**2) на стеклах лестничных клеток имеются трещины, неисправные рамы.**

В соответствии с п. 4.8.14 ПИН лестничные клетки: должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки; помещение должно регулярно проветриваться, температура воздуха не менее +16°C; должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц; рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега; входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

**3) некоторые балконные плиты имеют разрушение бетона до арматуры, отсутствуют сливы.**

В соответствии с п. 4.2.4.2 ПИН при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги, металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или за железной плитой с капельником с выносом не менее 3-5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

В соответствии с п. 4.2.4.3. ПИН отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолью, разрушения и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий следует устранить при капитальном ремонте по проекту.

**4) имеются повреждения защитного слоя цоколя.**

В соответствии с п. 4.2.1.4 ПиН цоколь здания должен быть защищен от увлажнения обростания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки.

В соответствии со статьей 7.22 КоАП РФ к административной ответственности привлекаются лица, допустившие нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений.

Статьями 161, 162 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что управляющим 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 пунктами 39, 42, 49 Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания) управляющие организации и оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Согласно п. 2.3.1. ПиН организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется организациями, обслуживающими жилищного фонда подрядными организациями.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций общего имущества дома, в том числе кровли, оконных рам, защиту от протечек кровли, исправную систему водоотведения, надлежащее содержание чердачных помещений.

Управление многоквартирным домом по адресу г. Славгород, Военный городок, д. 182 осуществляет ООО «Дом - 1» с 15.10.2011 на основании решения общего собрания собственников помещений дома от 12.04.2010.

Управление многоквартирным домом по адресу г. Славгород, Военный городок, д. 182 осуществляет ООО «Дом - 1» с 28.11.2012 на основании решения общего собрания собственников помещений дома от 31.10.2012.

В соответствии с протоколом № 15 от 09.01.2014 общего собрания учредителей ООО «Дом - 1» утверждена Рубан Т.Г., в соответствии с приказом от 23.01.2014 Рубан Т.Г. приступила к исполнению должностных обязанностей.

Генеральный директор ООО «Дом - 1» Рубан Т.Г. в соответствии с п. 10.5 устава утвержденного общим собранием участников общества (протокол № 12 от 30.11.2012) руководящей деятельностью Общества, соответственно нарушила Правила содержания указанных многоквартирных домов.

Факт нарушения Правил содержания и ремонта указанного жилого дома подтверждается актом проверки от 19.03.2014.

Статьей 2.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях предусмотрено, что должностное лицо подлежит административной ответственности в случае совершения административного правонарушения в связи с неисполнением, либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Таким образом, генеральным директором ООО «Дом - 1» Рубан Т.Г. ненадлежащим образом выполнены ее должностные обязанности, что привело к нарушению правил содержания и ремонта указанных домов.

В связи с этим в действиях генерального директора ООО «Дом - 1» Рубан Т.Г. имеется состав административного правонарушения, предусмотренный статьей 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях - **нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.**

На основании изложенного и руководствуясь статьями 1.5, 2.1., статьей 2.4, 23.55., пунктом 1 частью 1 статьи 29.9., статьей 29.10 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать генерального директора ООО «Дом - 1» Рубан Татьяны Григорьевны, 14.03.1953 г.р., гражданки РФ, паспорт серии 0103 номер 245001, выдан 29.03.2002 ОВД г. Славгорода, зарегистрированного по адресу: г. Славгород, ул. Заводская, 192, виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22. Кодекса РФ об административных правонарушениях.
2. Наложить на нарушителя административный штраф в размере 4000 (четыре тысячи) рублей.
3. Настоящее постановление может быть обжаловано лицом, в отношении которого оно вынесено в суд по месту рассмотрения дела, в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления в соответствии со статьями 30.1.-30.3. Кодекса РФ об административных правонарушениях.
4. Разъяснить лицу, привлеченному к административной ответственности, что административный штраф подлежит перечислению лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее 30 дней со вступления настоящего постановления в законную силу в соответствии со статьями 31.1., 32.2. КоАП РФ, либо со дня истечения срока отсрочки или рассрочки по следующим реквизитам:  
 Банк получателя – ГРКЦ ГУ Банка России по Алтайскому краю г. Барнаула, БИК 040173001, счет получателя 40 101 81 01 000000 1 000 1, ИНН 222 513 56 10, КПП (103) 222 501 001, получатель УФК по Алтайскому краю (Государственная инспекция Алтайского края), ОКТМО 01701000, код 120 116 900 400 4 0000 140, наименование платежа – административный штраф, основание платежа – платеж текущего года.
5. Квитанцию об оплате штрафа необходимо предъявить в инспекцию по адресу: г. Барнаул, ул. Крупской, 101 корпус 1 каб. 8. При отсутствии указанного документа, по истечении тридцати дней, со дня вступления постановления в законную силу, должностное лицо, принявшее решение о назначении наказания, направляет материалы судебному приставу для взыскания штрафа в принудительном порядке и составляет протокол об административном правонарушении по части 1 статьи 20.25. Кодекса РФ об административных правонарушениях – неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный Кодексом РФ об административных правонарушениях.
6. Разъяснить лицу, привлеченному к административной ответственности, что согласно части 1 статьи 20.25. Кодекса РФ об административных правонарушениях, неуплата административного штрафа в установленный КоАП РФ срок, влечет наложение административного штрафа в двухкратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток.

Заместитель руководителя инспекции



С.Н. Гричанов