



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

460021, г. Оренбург  
пр. Гагарина, 17

тел. 98-77-98, 98-77-89  
факс 98-78-06

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 38/01-341-2011

по делу об административном правонарушении

г. Оренбург

23 ноября 2011 года

Заместитель начальника государственной жилищной инспекции по Оренбургской области Д.Г.Жуков, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении директора общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба заказчика» (далее – Общество, ООО «УК «Служба заказчика»), Худякова Виталия Викторовича, 04 июля 1974 года рождения, уроженца г. Бузулука Оренбургской области, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Бузулук, ул. М.Егорова, д.36, кв. 62, по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ),

**УСТАНОВИЛ:**

02 ноября 2011 года государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области по обращению гр. Кремневой Т.Г., проживающей по адресу: г. Бузулук, 2 мкрн, д. 34, кв. 120, направленному в инспекцию Бузулукской межрайонной прокуратурой (вх. № 3318 от 26 октября 2011 года) проведены мероприятия по контролю за соблюдением ООО «УК «Служба заказчика» Правил содержания общего имущества в указанном многоквартирном доме.

В ходе осмотра вышеуказанного многоквартирного дома выявлены следующие нарушения:

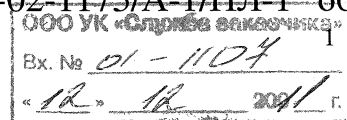
неисправность кровельного покрытия в сопряжении с вентиляционными блоками – факт;

наличие строительного мусора на кровле – факт;

отсутствие надежного крепления металлического окрытия парапетов (частично) – факт.

Указанные неисправности являются нарушением п.п. 4.6.1.13, 4.6.1.18, 4.2.1.5 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила № 170), пунктов 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491) и приводит к разрушению конструкций стен.

02 ноября 2011 года в отношении директора ООО «УК «Служба заказчика» Худякова В.В. составлен протокол № 04-02-1175/А-1/ПЛ-1 об



административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ.

Материалы административного дела рассматриваются в отсутствие Худякова В.В., надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения дела. Худяковым В.В. представлены объяснение (вход. № 3656 от 18 ноября 2011 года), договор управления от 06 февраля 2008 года, трудовой договор с директором ООО «УК «Служба заказчика» от 01 апреля 2009 года, иные документы.

Изучив материалы дела, прихожу к следующему.

Согласно 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 предусмотрена административная ответственность.

Субъектом данного правонарушения является лицо, ответственное за содержание жилых домов, жилых помещений.

Статья 161 ЖК РФ указывает, что «...управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном 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...».

Так, согласно п.п. «а» п. 16 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

Управление вышеуказанным домом осуществляет Общество на основании договора управления многоквартирным домом от 06 февраля 2008 года № 46 (далее – Договор). В соответствии с частью 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме 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.

Соответственно, исполняя обязательства перед собственниками помещений в многоквартирном доме, управляющая организация обязана осуществлять постоянный мониторинг состояния конструкций и оборудования многоквартирного дома, что не выполнено Обществом и его должностными лицами.

Согласно представленного Худяковым В.В. акта обследования жилого

дома в весенний (08 апреля 2011 года) кровля дома находится в неудовлетворительном состоянии (имеются разрушения парапетных плит, оголовков вентиляционных шахт, разрушение целостности рулонного ковра). Актом осеннего осмотра 20 августа 2011 года Обществом зафиксированы разрушения парапетных плит. Данное нарушение аналогично выявленному Обществом при весеннем осмотре. Отсутствие надежного крепления металлического покрытия парапетов и неисправность кровельного покрытия в сопряжении с вентиляционными блоками выявлены инспекцией 02 ноября 2011 года. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций кровли. Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали. Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, розеток, тяги и др. Следовательно, в нарушение п. 4.2.1.5, 4.6.1.13 Правил № 170 ответственными лицами Общества не принимаются меры по устранению выявленных нарушений, что свидетельствует о ненадлежащем исполнении своих должностных обязанностей.

Также, в ходе проверки обнаружен строительный мусор на кровле в нарушение п. 4.6.1.18 Правил № 170. Согласно указанного пункта, Обществом после окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов и др. все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю. Данное нарушение должно быть устранено при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов помещений жилых домов. Указанный вид работ относится к работам по содержанию жилого фонда (Приложение № 4 к Правилам № 170).

Не осуществление своевременных действий по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приводит к созданию неблагоприятных условий для проживания граждан в доме.

Как указывает в своем объяснении Худяков В.В., размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в установленном действующим законодательством порядке не принимался, в связи с чем, применяется размер платы, установленный органом местного самоуправления.

Данные действия являются нарушением положений ч. 7 ст. 156 ЖК РФ и п. 31 Правил № 491. Согласно положениям действующего законодательства, инициатива об утверждении размеров платы должна исходить от управляющей организации, которая по каждому дому обязана подготовить свои предложения собственникам помещений о перечне, объеме и стоимости работ и услуг, рассчитанные на 1 год.

Соответственно, собственники в многоквартирном доме смогут провести собрание по утверждению размера платы только при наличии информации от управляющей организации по перечню, объему работ, размеру платы на следующий период договорных отношений.

Управляющая организация – ООО «УК «Служба заказчика», состоящая в договорных отношениях с собственниками помещений, не подготовила свои предложения ни по перечню, ни по объемам, ни по расчету размера платы, а также не обратилась с предложениями к собственникам помещений с инициативой проведения собрания, а приняла самостоятельно решение о

применении в расчетах с гражданами размера платы, утвержденного органом местного самоуправления (решение городского совета депутатов муниципального образования город Бузулук от 27 декабря 2010 года № 60).

За самостоятельно принятое решение (без утверждения его общим собранием собственников) ответственность перед собственниками помещений за своевременное выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме в необходимом объеме, несет управляющая организация.

Неисполнение управляющей организацией – ООО «УК «Служба заказчика» своих обязанностей по предоставлению собственникам помещений предложений по перечню, объемам работ, их стоимости и расчету размера платы на 2011 год квалифицируется как бездействие управляющей организации по соблюдению норм жилищного законодательства. Таким образом, доводы правонарушителя не состоятельны и не могут служить основанием для освобождения от административной ответственности.

В соответствии со ст. 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое Кодексом РФ установлена административная ответственность.

Единоличным исполнительным органом Общества является Директор (п. 15.1 Устава). Приказом № 35/П от 01 апреля 2009 года на должность директора Общества назначен Худяков В.В., в обязанности которого входит организация о осуществление производственно-хозяйственной деятельности Общества (п.п. 6 п. 2.6 трудового договора от 01 апреля 2009 года. То есть, со стороны директора Общества не было осуществлено своевременных действий, направленных на соблюдение действующего законодательства, Договора, Правил № 170, а также на осуществление основного вида деятельности, предусмотренного Уставом Общества (п. 3.4 Устава).

Указанное выше свидетельствует о ненадлежащем исполнении директором своих обязанностей по организации работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Доказательств, подтверждающих отсутствие у директора Общества Худякова В.В. реальной возможности предпринять все возможные меры, направленные на недопущение нарушения требований действующего законодательства, в материалах дела не имеется.

Таким образом, Худяковым В.В. не приняты своевременно меры по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в обслуживаемом доме, что свидетельствует о его бездействии, усматривается состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, что подтверждается следующими доказательствами: протоколом № 04-02-1175/А-1/ПЛ-1 от 02 ноября 2011 года, актом проверки № 04-02-1175/А-1 от 02 ноября 2011 года, предписанием № 04-02-1175/А-1/ПР-1 от 02 ноября 2011 года.

Оценив вышеперечисленную совокупность доказательств, полагаю, что вина директора ООО «УК «Служба заказчика» В.В.Худякова в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ полностью установлена.

Обстоятельств смягчающих административную ответственность

Худякова В.В. в соответствии со ст. 4.2 КоАП РФ в ходе рассмотрения дела не установлено.

Отягчающим обстоятельством согласно ст. 4.3 КоАП РФ является повторное совершение однородного административного правонарушения, то есть правонарушения, предусмотренного главой 7 КоАП РФ. Так, Худяков В.В. был привлечен к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ постановлениями по делам об административных правонарушениях № 38/01-109-2011, 38/01-110-2011 от 04 мая 2011 года),

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 4.3, 29.9, 29.10, КоАП РФ,

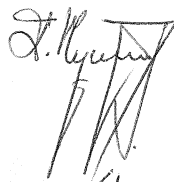
### ПОСТАНОВИЛ:

Признать директора общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба заказчика» Худякова Виталия Викторовича, 04 июля 1974 года рождения, уроженца г. Бузулука Оренбургской области, зарегистрированного по адресу: Оренбургская область, г. Бузулук, ул. М.Егорова, д.36, кв. 62, виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 4200 (четыре тысяч двухсот) рублей.

Постановление вступает в законную силу после истечения десяти суток со дня вручения либо получения копии постановления (ст. 31.1 КоАП РФ), если оно не было обжаловано или опротестовано (ст. 30.1-30.3 КоАП РФ).

Постановление может быть обжаловано в Ленинский районный суд г. Оренбурга в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления.

Заместитель начальника инспекции



Д.Г.Жуков

Копия постановления направлена: « 08 » 12 20\_\_ г. исх. № 38/01-5627  
Копия постановления вручена: «\_\_»\_\_ 20\_\_ г. \_\_



Банковские реквизиты для уплаты штрафа

Получатель – УФК по Оренбургской области (Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области)

Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области

Расчетный счет: 40101810200000010010, БИК: 045354001

ИНН 5610040758

КПП 561001001

КБК 85411690040040000140

ОКАТО: 53401000000

Назначение платежа обязательно указать: штраф, с кого, № постановления, от какого числа

Копию квитанции об оплате штрафа направить в Государственную жилищную инспекцию по Оренбургской области по адресу: 460021, г. Оренбург, пр. Гагарина, 17.

При отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, данное постановление направляется судебному приставу.

Неуплата административного штрафа в установленный срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа либо административный арест на срок до 15 суток (ч.1 ст. 20.25 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

