



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

г. Омск, ул. Булатова, д. 68 тел. (3812) 693-728

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 1-450/В**  
по делу об административном правонарушении

«25» мая 2015 г.

г. Омск

Заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Омской области - начальник отдела по вопросам государственной службы, правовой и кадровой работы – юрист Герлейн Марина Владимировна от имени Государственной жилищной инспекции Омской области рассмотрела дело об административном правонарушении в отношении должностного лица – **директора ООО «Комфортное жильё» Тимошкина Сергея Александровича (адрес места жительства: г. Омск, 1-ый Телевизионный переулок, д. 6 корп. А; паспорт 52 03 № 531923, выдан Советским УВД Советского АО г. Омска, дата выдачи – 07.03.2003 г.; дата рождения – 30.05.1972 г., место рождения: пос. Кормиловка Омской области) № 1-450/В по ст. 7.22 КоАП РФ за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (далее – дело).**

Тимошкин С.А. на рассмотрении дела не присутствовал. О времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом. Заявлений и ходатайств не поступало.

В ходе рассмотрения дела заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Омской области - начальник отдела по вопросам государственной службы, правовой и кадровой работы – юрист Герлейн М. В.

**УСТАНОВИЛА:**

16 апреля 2015 года на основании распоряжения Государственной жилищной инспекции Омской области (далее – Госжилинспекция Омской области) от 15 апреля 2015 года № 2548 Государственным жилищным инспектором Омской области Вахрамеевой Е.В. (далее - инспектор) проведено внеплановое мероприятие по контролю (далее – мероприятие) в отношении ООО «Комфортное жильё» (далее – Общество).

В ходе проведения мероприятия было проведено обследование технического состояния многоквартирного дома № 16 по ул. Центральная в пгт. Большие Поля г. Омска (далее – многоквартирный дом), о чем составлен акт проверки № 05-03-12/150 от 16 апреля 2015 года, которым зафиксированы нарушения правил содержания и ремонта жилых домов.

За нарушение правил содержания и ремонта жилых домов 20 апреля 2015 года, инспектором в отношении директора ООО «Комфортное жильё» Тимошкина С.А., составлен протокол об административном правонарушении № 57 по ст. 7.22 КоАП РФ (далее – протокол).

Событие административного правонарушения, зафиксированное в протоколе, выразилось в следующем:

- в местах общего пользования на 1, 2, 3 этажах в месте прохода внутреннего водостока наблюдается разрушение штукатурно-побелочного слоя стен и потолочных перекрытий;

- не обеспечена эксплуатация электрооборудования в месте общего пользования подъезда № 3 в соответствии с установленными требованиями (электрические провода на скрутках, система освещения мест общего пользования подъезда находится в неработоспособном техническом состоянии, открыты поэтажные электрические щитки, осветительные приборы не оборудованы защитными колпаками);

- не герметичность стыков рулонного ковра над подъездом № 3 (в т.ч. над кв. № 23) в районе водоприемной воронки;

- разрывы и трещины рулонного ковра над подъездом № 3 (в т.ч. над кв. № 23);

- не исправность в месте сопряжения водоприемной воронки с кровлей над кв. № 23.

Тем самым нарушены пункты 3.2.8., 4.6.1.1., 4.6.1.2., 4.6.3.3., 5.6. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170

Согласно копии протокола № б/н от 26.04.2014 г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственниками многоквартирного дома в качестве способа управления избрано непосредственное управление собственниками.

Должностным лицом при рассмотрении дела было установлено, что между собственниками данного многоквартирного дома и Обществом заключен договор оказания услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества от 01.05.2014 г., в соответствии с которым Общество обязуется оказывать качественные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме, в том числе: организовывать и проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД; осуществлять проверку технического состояния общего имущества МКД путем проведения плановых осмотров; обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и т.д.

В материалах имеются копии квитанций, согласно которым граждане оплачивают услуги по содержанию и ремонту жилья Обществу.

Согласно ст. 7.22 КоАП РФ за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений предусмотрена административная ответственность в виде административного штрафа.

В целях привлечения к административной ответственности лиц, ответственных за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, необходимо наличие всех элементов состава административного правонарушения, а именно: объект, субъект, объективная сторона, субъективная сторона.

Объектом данного административного правонарушения является установленные законом правила содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – Кодекс) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1.1, 1.2 ст. 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, собственниками помещений в данном доме договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с управляющей организацией собственники помещений в данном доме заключают на основании решения общего собрания указанных собственников. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила содержания общего имущества) 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: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц и т.п.

Согласно п. 11 Правил содержания, содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, включает в себя: осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

Технические правила и нормы жилых помещений, правила по их эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции, содержанию жилых помещений и обеспечению их сохранности установлены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила) и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.



Правила определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности (п. 1.1 Правил).

Правилами определены требования к состоянию жилищного фонда и регламентирован порядок действий организации (должностных лиц организации), ответственной за содержание жилищного фонда.

Согласно п. 3.2.8. Правил окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами;

поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность;

не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки;

не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

Согласно п. 4.6.1.1. Правил 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;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

чистоту чердачных помещений и освещенность;

достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;

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 п. 4.6.1.2. Правил следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); 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 п. 4.6.1.26. Правил 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 дренирующим 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.

Согласно п. 4.6.3.3. Правил рулонные кровли.

Приклейка гидроизоляционных слоев 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.

Пункт 5.6. Правил регламентирует правила эксплуатации и обслуживания внутридомового электро-, радио и телеоборудования.

*Объективной стороной* данного административного правонарушения является совершенное субъектом противоправное деяние (действие или бездействие).

В соответствии со ст. 42 Правил содержания управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Таким образом, при рассмотрении дела было установлено, что содержание общего имущества многоквартирного дома не соответствует Правилам, что существенным образом ущемляет права и законные интересы проживающих в многоквартирном доме граждан.

*Субъектом* данного административного правонарушения являются должностные или юридические лица, ответственные за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, допустившие нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Согласно статье 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. Под должностным лицом следует понимать лицо, постоянно, временно или в соответствии со специальными полномочиями осуществляющее функции представителя власти, то есть наделенное в установленном законом порядке распорядительными полномочиями в отношении лиц, не находящихся в служебной зависимости от него, а равно лицо, выполняющее организационно-распорядительные или административно-хозяйственные функции в государственных органах, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных организациях, а также в Вооруженных Силах Российской Федерации, других войсках и воинских формированиях Российской Федерации. Совершившие административные правонарушения в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководители и другие работники иных организаций, а также лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как должностные лица, если законом не установлено иное.

Материалами дела установлено, что Общество является организацией, обслуживающей жилищный фонд и, соответственно, лицом ответственным за содержание и ремонт жилых домов и (или) жилых помещений, добровольно принявшим на себя такую обязанность в силу договора.

На основании решения общего собрания участников ООО «Комфортное жилье» от 27 октября 2013 г. протокол № 1, Тимошкин С.А. назначен директором Общества.

В соответствии с уставом Общества, единоличным исполнительным органом Общества, является директор. В его права и обязанности входит: без доверенности действовать от имени Общества, в том числе представлять интересы и совершать сделки; осуществлять руководство Обществом, нести ответственность за деятельность Общества; осуществление организационно-распорядительных и административно-хозяйственных функций и т.д.

Таким образом, Тимошкин С.А. является надлежащим субъектом административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ.

*Субъективная сторона*, то есть вина может выражаться как в форме умысла, так и неосторожности.

В силу ст. 1.5 КоАП РФ лицо подлежит привлечению к административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

Исследовав имеющиеся материалы дела, считаю вину Тимошкина С.А. в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ, доказанной материалами дела.



Тимошкиным С.А. нарушены правила содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, из характера выявленных нарушений следует, что осмотры общего имущества собственников помещений многоквартирного дома не проводятся, надлежащий контроль со стороны Тимошкина С.А. за содержанием общего имущества многоквартирного дома отсутствует. Таким образом, указанные факты послужили причинами и условиями, способствующими совершению административного правонарушения.

Административное правонарушение совершено Тимошкиным С.А. по неосторожности.

Должностное лицо, рассматривающее дело об административном правонарушении, в результате всестороннего, полного и объективного исследования имеющихся материалов и всех обстоятельств дела в их совокупности считает, что имеются достаточные основания для привлечения Тимошкина С.А. к административной ответственности.

В соответствии с ч. 2 ст. 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Должностным лицом, рассматривающим дело, в ходе его рассмотрения обстоятельств, смягчающих ответственность Тимошкина С.А., установлено не было.

Должностным лицом, рассматривающим дело, в ходе его рассмотрения установлены обстоятельства, отягчающие административную ответственность Тимошкина С.А., а именно повторное совершение однородного административного правонарушения.

М.В. Герлейн на основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 2.1, 2.2., 2.4, 3.5, 4.1, 4.2, 4.3, 4.6, 7.22, 22.1, 22.2, 23.55, 29.7, 29.9, 29.10, 29.11 КоАП РФ,

#### ПОСТАНОВИЛА:

признать должностное лицо – директора ООО «Комфортное жилье» Тимошкина Сергея Александровича (адрес места жительства: г. Омск, 1-ый Телевизионный переулок, д. 6 корп. А; паспорт 52 03 № 531923, выдан Советским УВД Советского АО г. Омска, дата выдачи – 07.03.2003 г.; дата рождения – 30.05.1972 г., место рождения: пос. Кормиловка Омской области) виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ, и назначить ему административное наказание в виде административного штрафа в размере **четыре тысячи сто (4100) рублей**.

Получатель: УФК Омской области (Госжилинспекция Омской области), ИНН 5503242245, КПП 550301001, ОКТМО 52701000, расчетный счет 40101810100000010000, банк получателя Отделение Омск г. Омск, БИК 045209001, КБК 81311690040040000140, УИН: Ъ353сб62015052514509, альтернативный идентификатор плательщика: 0100000000005203531923643.

В соответствии с ч. 1 ст. 32.2 КоАП РФ административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 КоАП РФ.

Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано по месту рассмотрения дела лицами, указанными в статьях 25.1-25.5 КоАП РФ, вышестоящему должностному лицу либо в районный суд г. Омска.

Жалоба на постановление по делу об административном правонарушении может быть подана в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления.

Заместитель начальника  
Государственной жилищной инспекции  
Омской области - начальник отдела



М.В. Герлейн