



# ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

ул. Алеутская, 45-а, г. Владивосток, 690091, телефон/факс: (4232) 43-26-40, 40-00-57, e-mail: gjj\_pk@primorsky.ru  
ОКПО 91796269, ИНН 2540171519, КПП 254001001, ОГРН 1112540003982

51-07-11/97

(регистрационный номер адм.дела)

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

### О НАЗНАЧЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАКАЗАНИЯ

от «24» июня 2014 г.

г. Уссурийск

ул. Некрасова, д. 66, каб. 218

Заместитель руководителя инспекции – начальник Уссурийского территориального отдела государственной жилищной инспекции Приморского края А.С.Стеркин, рассмотрев материалы дела об административном правонарушении № 51-07-11/97 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Гранат»

(наименование лица)

по ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ)

#### ПРИ УЧАСТИИ ЛИЦ:

представитель общества с ограниченной ответственностью «Гранат» на рассмотрение не явился, уведомлен надлежащим образом,

#### УСТАНОВИЛ:

В ходе проведения 21 мая 2014г. в 16 часов 30 минут плановой, выездной проверки ООО «Гранат», на основании приказа государственной жилищной инспекции Приморского края от 02.06.2014г. №51-09-420 была проведена проверка многоквартирных домов в г. Уссурийске: №2 по ул. Францева и № 20А по ул. Кушнера.

В результате мероприятий по контролю установлено, что ООО «Гранат», являющееся управляющей организацией на основании договоров управления от 01.07.2008 и от 01.04.2014г., не приняло мер и допустило следующие нижеперечисленные нарушения:

План по текущему ремонту жилого фонда, находящегося на управлении/обслуживании ООО «Гранат» и перечень мероприятий и объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации на 2014 г. по результатам весеннего осмотра, план-график (на неделю, на месяц, на год) работ по содержанию и текущему ремонту по МКД, необходимые для рассмотрения в ходе проведения документарной и выездной проверки по запросу не представлены, а именно по адресам, указанным в

дополнительном листе к протоколу № 51-07-12/57 (за исключением МКД № 2 по ул. Францева, МКД № 20А по ул. Кушнера), что свидетельствует об их отсутствии.

При обследовании во время проведения проверки 28 апреля 2014 года общего имущества двух многоквартирных домов: № 2 по ул. Францева, № 20А по ул. Кушнера в г. Уссурийске установлено следующее:

Многоквартирный жилой дом № 20А по ул. Кушнера в г. Уссурийске.

По периметру здания установлены дефекты отделки фасада: окрасочный защитный слой цоколя дома выгорел и разрушился.

В подвальном помещении в районе 1 подъезда на отводе обнаружена течь лежачка канализации, канализационные стоки протекают на пол подвала.

В помещении теплового пункта в подвале дома трубопроводы не изолированы.

В помещениях подвала (неотапливаемые) установлено местами нарушение изоляции трубопроводов отопления.

Многоквартирный дом № 2 по ул. Францева в г. Уссурийске.

По периметру дома имеются провалы, неравномерная осадка частичные разрушения асфальтовой отмостки.

При осмотре подъездов дома в четвертом подъезде на втором и третьем этажах обнаружены не закрытые подъездные электрические щиты.

При осмотре подвальных помещений дома обнаружено, что освещение подвальных помещений отсутствует. Изоляция трубопроводов теплоснабжения, проходящих по подвальным помещениям (неотапливаемые) нарушена или разрушена во многих местах. В помещении теплового пункта в подвале дома трубопроводы не изолированы. Обнаружена течь трубопровода отопления в помещении теплового узла а также ощущается повышенная влажность и сырость.

Таким образом, обществом с ограниченной ответственностью «Гранат» не приняты обязательные, необходимые меры по организации технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда, находящегося на управлении, по установлению возможных причин возникновения дефектов и выработке мер по их устранению.

Обществом с ограниченной ответственностью «Гранат», являющимся управляющей организацией в доме № 2 по ул. Францева, № 20А по ул. Кушнера в г. Уссурийске Приморского края не приняты обязательные, необходимые меры по устранению дефектов с целью надлежащего состояния общего имущества указанных многоквартирных домов.

Выявлены нарушения юридическим лицом ООО «Гранат» пункта 10, пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, в том числе п. 4.1.6, 4.1.7, 4.1.9, 5.2.6, 5.4.7, 5.8.5, 5.2.16, 4.2.3.1, 4.8.10.

Статьей 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" предусмотрено, что безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических



осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

Согласно пункту 12 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2006 № 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 – Постановление № 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 Постановления № 491 предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями 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.

На основании пункта части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) следует, что 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.

В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ следует, 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.

Согласно п. 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 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.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, зарегистрированные в Минюсте РФ 15 октября 2003г. № 5176 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 п. 4.1.6 Правил и норм отмостки и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Поверхность отмостки, граничащей с проезжей частью, должна быть приподнята над ней на 15 см. Ширина отмостки устанавливается проектом (песчано-дерновые отмостки допускается заменять бетонными и асфальтовыми отмостками).

Пунктом 4.1.7 Правил и норм предусмотрено, что 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.

В соответствии с п. 4.1.9 Правил и норм - следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических



затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

В помещении эксплуатационного персонала, в соответствии с п. 5.2.6 Правил и норм должны быть:

а) журнал регистрации работы систем отопления и горячего водоснабжения зданий;

б) график дежурств обслуживающего персонала;

в) остекленный стенд у стола дежурного с размещением на нем схем основных узлов и стояков (с указанием номеров квартир, в которых проходят эти стояки, запорно-регулирующей арматуры, воздухоотборников систем отопления и горячего водоснабжения);

г) инструкция по пуску, регулировке и опорожнению системы отопления и горячего водоснабжения, утвержденная главным инженером организации по обслуживанию жилищного фонда. В инструкции должна быть указана периодичность осмотра и ревизии всего оборудования и трубопроводов;

д) график температуры подающей и обратной воды в теплосети и в системе отопления в зависимости температуры наружного воздуха с указанием рабочего давления воды на вводе, статического и наибольшего допустимого давления в системе;

е) номера телефонов организации по обслуживанию жилищного фонда, теплоснабжающей организации (ТЭЦ, районной котельной и т.п.), аварийных служб, скорой медицинской помощи, пожарной охраны;

ж) инструмент, переносные светильники с автономным питанием, материал для проведения мелкого профилактического ремонта, спецодежда, полотенце, мыло и аптечка;

з) стенд для размещения ключей от подвалов и чердаков зданий;

и) журнал регистрации выдачи ключей обслуживающему персоналу, в котором указывается фамилия, имя, отчество получающего ключи, время выдачи и возврата ключей.

В соответствии с п. 5.4.7 Правил и норм следует, что места установки отключающей и регулирующей арматуры должны иметь искусственное освещение.

Согласно пункту 5.8.5 Правил и норм помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже 5 град. С. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Пунктом 5.2.16 Правил и норм предусмотрено, что в местах присоединения стояков к разводящим трубопроводам на чердаках и в подвальных помещениях следует устанавливать маркировочные щитки в соответствии с ГОСТами.

Трубопроводы в тепловых пунктах, чердачных и подвальных помещениях должны быть окрашены и иметь соответствующие маркировочные щитки с указанием направления движения теплоносителя. Задвижки и вентили должны быть пронумерованы согласно схеме (проекту).



Наружная поверхность запорной арматуры должна быть чистой, а резьба смазана машинным маслом, смешанным с графитом.

На основании п. 4.8.10 Правил и норм входные крыльца должны отвечать требованиям:

осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м;

стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания;

проветриваемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра;

козырьки над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах не допуская сползания снега;

не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами.

В соответствии с п. 4.2.3.1 Правил и норм местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

Материалами дела доказано, что в нарушение требований ЖК РФ, Постановления № 491 и Правил и норм технической эксплуатации жилищного обществом с ограниченной ответственностью «Гранат» не принимаются должных мер по содержанию и ремонту общего имущества указанного выше многоквартирного дома.

Отягчающих и смягчающих обстоятельств, в рамках рассмотрения данного дела, не установлено.

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.

Объективная сторона данного состава административного правонарушения заключается как в действии, так и в бездействии виновных должностных и юридических лиц.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 26.11, ст. 29.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Приморского края

#### ПОСТАНОВИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью «Гранат»  
виновным (ой)

(наименование юридического лица, ФИО должностного, физического лица, индивидуальный предприниматель)



в совершении правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и подвергнуть административному наказанию в виде административного штрафа в размере 40 000 (сорока тысяч) рублей.

Заместитель руководителя инспекции  
начальник Уссурийского  
территориального отдела



(подпись)

А.С.Стеркин

(расшифровка подписи)

В соответствии со ст. 304 КоАП РФ, настоящее постановление может быть обжаловано лицами, указанными в ст. ст. 25.1 - 25.5 КоАП России, 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 необжалованное 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 05723000

Получатель: УФК по Приморскому краю (государственная жилищная инспекция Приморского края л/с 04 202 02 9890)

Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Приморскому краю

Номер счета: 40101810900000010002

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

*Копию оплаченной квитанции необходимо представить в Уссурийский территориальный отдел государственной жилищной инспекции Приморского края, либо направить по факсу 8 (4234) 32 12 57*

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

В соответствии со ст. 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 правонарушителе:

Наименование: ООО «Гранат»

Место

нахождения: 692527, г. Уссурийск, ул. Андрея Кушнира, д. 1, кв. 22

ОГРН: 1052502153098

ИНН 2511019171

Постановка на  
учет

02.02.2005г.

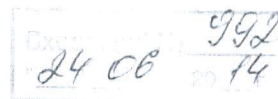
Постановление выдано (изготовлено): 24.06.2014

Постановление вступило в законную силу 07.07.2014

Постановление может быть предъявлено к исполнению в течение двух лет после его вступления в законную силу.

Отметки об исполнении постановления:

гис. р. ооо "Уралмаш"  
Григорьев / Селезнев /



Администрация ифрат не уполном 09.09.2014

Григорьев Селезнев

