

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

пр. Ленина, д. 2, г. Тула, 300041

Телефон: 56-81-86

Факс: 56-79-76

ПРОТОКОЛ
ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ

№ 356

«30» ноября 2017 года

г. Тула

Место составления: г. Тула
Время составления: 15.00 час.

Главным государственным инспектором государственной жилищной инспекции Тульской области
Колокольцевой Светланой Тихоновной

(должность, фамилия и инициалы должностного лица, составившего протокол)

Руководствуясь ст.ст. 28.2, 28.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях
составлен настоящий протокол о совершении **директором общества с ограниченной
ответственностью Управляющая компания «РЕМЭКС» (далее ООО УК «РЕМЭКС»)
Мишковым Юрием Ивановичем**

или наименование юридических лиц)

(фамилия и инициалы физического лица, должностного лица

административного правонарушения, предусмотренного **ч. 24 ст. 19.5** Кодекса РФ об административных
правонарушениях.

Мне разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст. 25.1 Кодекса РФ об административных
правонарушениях: ознакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять
ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами и
обязанностями в соответствии с Кодексом), статьей 51 Конституции РФ.

(подпись)

Ю.И. Мишков
(фамилия, инициалы)

1. Наименование юридического/физического, должностного/ лица: директор ООО УК «РЕМЭКС» Мишков Юрий
Иванович, 01.01.1958 года рождения, уроженец города Макеевки Донецкой области

2. Адрес, /место регистрации/ телефон:

г. Донской, мкр. Подлесный, ул. Советская, д. 4, тел. 8-915-693-65-95

3. Место работы, телефон: ООО УК «РЕМЭКС», г. Донской, мкр. Центральный, ул. Ленина, д. 3, 301760,
тел. (8-487-46) 5-08-02

Отметка о разъяснении прав иным участникам производства (при их участии):

(разъясняются права и обязанности потерпевшего в соответствии со ст. 25.2, свидетеля – ст. 25.6; понятого – 25.7, специалиста – ст. 25.8,
эксперта – ст. 25.9, переводчика – 25-10, предупреждаются об административной ответственности за дачу заведомо ложных показаний – ст. 17.9
Кодекса об административных правонарушениях.

Административное правонарушение выразилось в следующем:

Лицо, в отношении которого возбуждено дело Мишков Юрий Иванович директор ООО УК
«РЕМЭКС» (Приказ от 17.10.2013 № 1), осуществляющее управление жилым домом по адресу: г. Донской, мкр.
Центральный, ул. Заводская, д. 25 совершил (не выполнил) административное правонарушение: невыполнение
в срок до 25.10.2017 законного предписания государственной жилищной инспекции Тульской области от
09.08.2017 № 845.

09.08.2017 государственной жилищной инспекцией Тульской области проводилась проверка
фактов, изложенных в обращении жителей дома № 25 по ул. Заводской, мкр. Центральный, г. Донской. В
ходе проверки были выявлены факты нарушения лицензионных требований и выдано предписание от
09.08.2017 № 845 с целью устранения ООО УК «РЕМЭКС» выявленных нарушений лицензионных
требований с устранением нарушений в срок до 25.10.2017.

28.11.2017 в ходе проверки исполнения предписания от 09.08.2017 № 845, выданного в
адрес ООО УК «ОМД» со сроком исполнения до 25.10.2017, установлено, что нарушения
лицензионных требований, указанные в данном исполнительном документе, не устранены, а именно:

п. 1 предписания: Разрушена кирпичная кладка несущих стен всех лоджий жилого дома в
верхних частях, а также внутри лоджии квартиры № 130 (боковые стены и над оконным проемом) и

козырька над входом в подъезд № 1, имеет место выпадение и выветривание кирпичей, выкрашивание раствора в швах. Разрушено рулонное покрытие козырька лоджии над квартирой № 130.

Предписание не исполнено в полном объеме. Не проведены работы по ремонту кирпичной кладки несущих стен всех лоджий жилого дома в верхних частях, а также внутри лоджии квартиры № 130 (боковые стены и над оконным проемом) и козырька над входом в подъезд № 1, имеет место выпадение и выветривание кирпичей, выкрашивание раствора в швах. Данные факты приводят к намоканию строительных конструкций и дальнейшему их разрушению, не обеспечены благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

При этом произведен ремонт рулонного покрытия козырька лоджии над квартирой № 130.

п. 2 предписания: Помещение выхода на кровлю (техэтаж) захлавлено бытовым и строительным мусором, отсутствует приставная лестница выхода на крышу. На крыше в отдельных местах отсутствует металлическое покрытие парапета, частичное отслоение штукатурного слоя и разрушение кирпичной кладки оголовков ДВК.

Предписание не исполнено в полном объеме. Работы по восстановлению штукатурного слоя и кирпичной кладки оголовков ДВК в отдельных местах не произведены, имеются отслоения и трещины штукатурки, разрушения кирпичной кладки. Данные факты приводят к намоканию строительных конструкций и дальнейшему их разрушению, не обеспечены благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

При этом помещение выхода на кровлю (техэтаж) очищено от бытового и строительного мусора, установлена приставная лестница выхода на крышу. Восстановлено металлическое покрытие парапета в отсутствующих местах.

п. 3 предписания: В отдельных местах нарушено освещение лестничных клеток подъезда № 2, отсутствуют выключатели, электролампочки, проводка не изолирована и не укреплена, висит хаотично. Частично нарушена целостность остекления оконных рам и балконных дверей на лестничных клетках подъезда № 2, балконные двери не имеют плотного притвора.

Предписание не исполнено в полном объеме. Освещение в подъезде № 2 восстановлено не в полном объеме. В отдельных местах отсутствуют электрические патроны, лампочки, выключатели, частично провода не изолированы и не укреплены, висят хаотично. Остекление балконной двери на 5-ом этаже подъезда № 2 отсутствует.

Таким образом, предписание от 09.08.2017 № 845, выданное в адрес ООО УК «РЕМЭКС», не исполнено.

В ходе проверки проводилась фотосъемка.

Нарушение выявлено 28.11.2017 с 11 час. 00 мин. до 12 час. 00 мин. в ходе проверки исполнения предписания от 09.08.2017 № 845, о чем составлен акт проверки от 28.11.2017 № 1386.

Место совершения административного правонарушения: г. Донской, мкр. Центральный, ул. Ленина, д. 3

Дата совершения административного правонарушения – 25.10.2017

Время совершения административного правонарушения – 00.00 час.

Дата выявления административного правонарушения – 07.11.2017.

Время выявления административного правонарушения – 11.00-12.00 час.

В результате чего нарушено: _____
(изложить, что конкретно нарушено со ссылкой на пункт Правил, норм и др. Актв)

1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

ч. 24 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях - Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований.

2. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»

В силу ч. 1 ст. 8 Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов

деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации. В ч. 3 ст. 8 ФЗ № 99 приводятся требования, которые могут быть включены в перечень лицензионных требований с учетом особенностей осуществления лицензируемого вида деятельности (выполнения работ, оказания услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности).

Согласно п. 5 ч. 3 ст. 8 ФЗ № 99 в перечень лицензионных требований могут быть включены иные требования, установленные федеральными законами.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации

Статья 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), закрепляя перечень лицензионных требований предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в п. 7 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ установила, что к лицензионным требованиям могут быть отнесены и иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

Согласно п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 (далее – Положение) - лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности", являются:

- а) соблюдение требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ;
- б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ;
- в) соблюдение требований, предусмотренных ч. 1 ст. 193 ЖК РФ.

Частью 2.3. ст. 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.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ - по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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.

Кроме того ч. 1 ст. 161 ЖК РФ определено, 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Частью 1.1. ст. 161 ЖК РФ установлено - 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.

Согласно ч. 1.2. ст. 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

На основании ч. 1.3. ст. 161 ЖК РФ деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой

деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.

4. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2015 № 416:

п. 4 Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

5. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила):

Согласно п. 10 Общее имущество 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:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

Пунктом 11. Правил установлено: содержание общего имущества включает в себя:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

з) текущий ремонт и содержание общего имущества.

п. 13. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

6. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Перечень):

п. 3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.

п. 9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

п. 13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

п. 15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.

7. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила и нормы):

4.2.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

4.2.3.1. 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.

4.2.3.3. Поверхности неоштукатуренных стен с выветрившейся кладкой, как правило, следует облицовывать плитками или оштукатуривать цементным или сложным раствором после предварительной расчистки поверхности от потерявшего прочность материала.

4.2.4.2. 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.

5.5.6. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна:

содержать в технически исправном состоянии вентиляционные каналы и дымоходы; обеспечить герметичность и плотность дымоходов, исправное состояние и расположение оголовка относительно крыши и близко расположенных сооружений и деревьев без зоны ветрового подпора; обеспечить исправное состояние оголовков дымовых и вентиляционных каналов и отсутствие деревьев, создающих зону ветрового подпора.

5.6.2. 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;

силовых и осветительных установок, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию жилищного фонда;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (если они имеются);

автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.

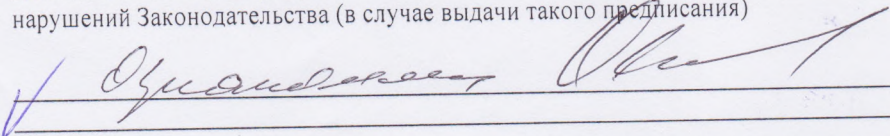
4.8.14. Лестничные клетки:

должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки.

Таким образом, установлено, что управляющей организацией ООО УК «РЕМЭК», а следовательно и ее директором Мишковым Юрием Ивановичем действующей на основании Устава Общества, не исполнено законное предписание от 09.08.2017 № 845 об устранении нарушений - исполнении управляющей организацией обязанностей по договору управления многоквартирным домом, касающиеся оказания услуг (выполнения работ) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, что является нарушением лицензионных требований, предусмотренных п.п. «б» п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110.

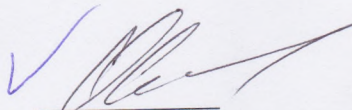
Следовательно, со стороны управляющей организации ООО УК «РЕМЭК» и ее руководителя Мишкова Ю.И. выявлено невыполнение (ненадлежащее выполнение) в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований, то есть совершение административного правонарушения, предусмотренного ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.

Объяснение лица /законного представителя юридического лица/, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении, а также объяснение причин невыполнения в срок законного предписания должностного лица государственной жилищной инспекции Тульской области от 09.08.2017 № 845 об устранении нарушений Законодательства (в случае выдачи такого предписания)



Лицо, /законный представитель/ в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении /отказ от подписи фиксируется/

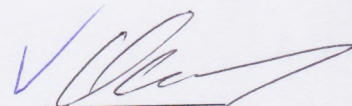
директор ООО УК «РЕМЭКС»
Мишков Юрий Иванович



(подпись)

Сведения о вручении копии протокола
физическому лицу:

директор ООО УК «РЕМЭКС»
Мишков Юрий Иванович



(подпись)

Протокол составил: главный государственный инспектор
государственной жилищной инспекции
Тульской области
Колокольцева С.Т. _____

