



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
Архангельской области**

ул. Попова, 17, каб. № 86, г. Архангельск, 163000

тел./факс(8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 102**  
по делу об административном правонарушении

« 21 » апреля 2011 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя  
государственной жилищной  
инспекции Архангельской области

**Белов Андрей Валерьевич,**

рассмотрев протокол № А-04/7-03/99 от 08 апреля 2011 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Архангельская Управленческая Компания»

Юридический адрес: 163045, г. Архангельск, ул. Шубина, д. 30

|                           |                      |          |                 |
|---------------------------|----------------------|----------|-----------------|
| Банковские реквизиты: р/с | 40702810904000103462 | Банк     | Арх. ОСБ № 8637 |
| БИК                       | 041117601            | ИНН      | 2901139629      |
| Телефон                   | 23-61-84             | Телефакс | 23-61-84        |
|                           |                      | КПП      | 290101001       |

Законный представитель юридического лица директор Копалин А.В.  
Привлекалось к административной ответственности 27.10.2010 адм. штраф 40 000 руб.

**УСТАНОВИЛ:**

По коллективному обращению граждан государственной жилищной инспекцией Архангельской области на основании распоряжения № А-04/6-02/424 от 04 апреля 2011 года проведена внеплановая проверка содержания и ремонта многоквартирного жилого дома № 35 по пр. Советских Космонавтов в г. Архангельске в отношении ООО «Архангельская Управленческая Компания».

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и ремонте указанного дома (акт проверки № А-04/7-05/323 от 07 апреля 2011 года) и установлено, что ООО «Архангельская Управленческая Компания» нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила).

Данные нарушения образуют состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов).

По результатам проведенной проверки путем составления протокола № А-04/7-03/99 от 08 апреля 2011 года, возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении ООО «Архангельская Управленческая Компания».

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 21 апреля 2011 года. ООО «Архангельская Управленческая Компания» извещено о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-04/7-07/99 от 08 апреля 2011 года).

На рассмотрение дела законный представитель ООО «Архангельская Управленческая Компания» не прибыл, уважительной причины неявки не представил, ходатайство об отложении рассмотрения дела от него не поступало.

При данных обстоятельствах, в соответствии с частью 2 статьи 25.1 КоАП РФ, дело рассмотрено в отсутствие законного представителя лица, привлекаемого к административной ответственности.

Изучив материалы дела, заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области полагает, что в действиях ООО «Архангельская Управленческая Компания» усматривается состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов).

В соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса 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 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.

Согласно пункту 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме 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 (далее соответственно – услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Согласно подпункту а) пункта 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

Для собственников жилых помещений дома № 35 по пр. Советских Космонавтов в г. Архангельске управляющей организацией является ООО «Архангельская Управленческая Компания».

В соответствии с пунктом 2.3.1 Устава ООО «Архангельская Управленческая Компания» предметом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда.

При выполнении данных работ ООО «Архангельская Управленческая Компания» обязано руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в частности, нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию жилищного фонда – Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе 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, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- соблюдения законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого имущества, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Согласно пункту 2.1 Договора управления от 01 ноября 2007 года, заключенного между собственником (мэрией г. Архангельска в лице МУ «ИРЛ») помещений в многоквартирном доме № 35 по пр. Советских Космонавтов и ООО «Архангельская

Управленческая Компания», Управляющая компания в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного указанного дома.

Таким образом, ООО «Архангельская Управленческая Компания» является лицом, ответственным за содержание жилого дома № 35 по пр. Советских Космонавтов в г. Архангельске.

Согласно п. 4.6.1.1 Правил организации 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.

В соответствии с п. 4.6.1.26 Правил при обслуживании крыш следует обеспечить исправность системы водостока.

Пунктом 4.6.3.3 Правил предусмотрено, что кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

Пунктом 2.1.3 Правил определено, что обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в приложении N 2.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

В силу п. 4.2.1.7 Правил стыки панелей должны отвечать трем требованиям:

- водозащиты за счет герметизирующих мастик с соблюдением технологии их нанесения, обеспечив подготовку поверхности;
- воздушозащиты за счет уплотняющих прокладок из поропзола, гернита, вилатерма, пакли, смоляного каната или др. материалов с обязательным обжатием не менее 30 - 50%;
- теплозащиты за счет установки утепляющих пакетов.

Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов в кратчайшие сроки (в малых объемах в период подготовки домов к зиме).

На основании п. 4.2.4.3 Правил 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.

Исходя из п. 4.8.5 Правил замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов.

В соответствии с п. 4.1.15 Правил не допускается подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламывать и загрязнять подвальные помещения.

Руководствуясь с п. 2.6.6 Правил, при наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

Согласно п. 4.1.10 Правил помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение; вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

В соответствии с п. 2.6.13 Правил в летний период должны быть проведены следующие работы:

- в) по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);
- г) по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидронравматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки.

В силу п. 4.1.9 Правил 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.

Руководствуясь п. 5.8.3 Правил, организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки.

Исходя из п. 5.2.1 Правил, эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях, равномерный прогрев всех нагревательных приборов.

Согласно п. 3.2.2 Правил организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

На основании п. 4.8.1 Правил 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 деревянных, недостаточная прочность креплений тетив к подкосурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять (п. 4.8.7 Правил).

В соответствии с п. 5.6.2 Правил организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей; этажных щитков и шкафов, в том числе слаботоковых с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии.

Исполняя п. 5.6.6 Правил, организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны:

- обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

- обеспечивать запроектированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений.

Согласно п. 4.1.10 Правил помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод, содержаться в чистоте, иметь освещение; вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

В силу п. 5.9.5 Правил мусоросборная камера должна иметь искусственное освещение с установкой светильника в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении.

Исходя из п. 4.3.7 Правил, неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны асбестовым шнуром или волокном с предварительной установкой гильзы.

На основании п. 5.10.1 Правил содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами следует осуществлять специализированной организацией в соответствии с установленными требованиями и проводить линейными электромеханиками совместно с лифтерами (лифтовое обслуживание) или (при подключении лифтов к диспетчерскому пульту) линейными электромеханиками совместно с диспетчерами (операторами) и дежурными электромеханиками (комплексное обслуживание). Ликвидацию сбоев в работе лифтов в вечернее, ночное время и выходные дни должна осуществлять аварийная служба.

Эксплуатирующая организация (владелец лифта - собственник здания, в котором находятся лифты, а также предприятия и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания, в том числе кондоминиумы, товарищества, объединения собственников жилья и иные организации) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта (п. 5.10.2 Правил).

Пунктом 3.2.16 Правил определено, что размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

В пункте 3.4.1 Правил установлено, что организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья; защиту помещений от проликования животных: грызунов, кошек, собак.

Согласно п. 4.6.1.18 Правил после окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов и др. все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

На основании п. 5.9.10 Правил персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать:

- а) уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов;
- б) очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропроводов.

Загрузочные клапаны и полы под ними должны содержаться в чистоте. Ковши и наружная поверхность загрузочных клапанов должны 1 раз в месяц промываться щеткой с мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды). После промывки клапаны следует протирать (п. 5.9.19 Правил).

В соответствии с п. 5.9.17 Правил помещение камеры и ее оборудование периодически следует подвергать дезинфекции, дезассекции и дератизации службой санэпидемстанции с участием рабочих по обслуживанию мусоропровода. Складирование твердых бытовых отходов, их разбор и отбор вторсырья в камере категорически запрещается. В перерывах между работами в мусоросборных камерах их двери должны быть плотно закрыты и находиться на запоре.

На основании п. 4.8.14 Правил в лестничных клетках должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки. Должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон,

подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2-х раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать периодическую очистку светопрозрачных заполнений (п. 4.7.1 Правил).

Согласно п. 3.4.8 Правил, в соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ, пунктом 39 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Государственным жилищным инспектором Власовой Н.А. в присутствии представителя ООО «Архангельская Управленческая Компания» по доверенности Кокляевой Ю.Н. 07 апреля 2011 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и эксплуатации жилого дома № 35 по пр. Советских Космонавтов в г. Архангельске.

Согласно акту (№ А-04/7-05/323 от 07 апреля 2011 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

- негерметичность запорной арматуры в тепловом узле (2-й подъезд);
- негерметичность запорной арматуры в техподполье в районе V подъезда;
- неисправность трубопровода канализации (выпуска) в техподполье IV подъезда;
- негерметичность трубопровода канализации в техподполье в районе V подъезда;
- неисправность системы отопления в лестничной клетке VI подъезда на площадке между 1-м и 2-м этажами;
- неисправность кровельного покрытия в районе V подъезда (наличие протечек через кровлю в лестничной клетке и в районе мусоропровода);
- неисправность гидроизоляционного слоя покрытия козырьков входа в I - VI подъезды;
- неисправность прижимания козырьков входа с I по VI подъезды к стене здания;
- не закреплено ограждение оконного проема в лестничных клетках: I подъезд - 4, 5, 6, 8-й этажи; II подъезд - 7-й, 8-й этажи; III подъезд - 8-й этаж; IV подъезд - 4, 5, 8-й этажи; V подъезд - 2, 5, 7-й этажи, VI подъезд - 2-й этаж;
- отсутствует ограждение оконного проема в лестничной клетке II подъезда на 5-м этаже;
- неисправность ограждения оконного проема в лестничной клетке IV подъезда на 8-м этаже, VI подъезда на 7-м этаже;
- неисправность пола на площадке 1-го этажа во II, V подъездах, на площадке 8-го этажа в VI подъезде;
- отсутствует крышка на распределительной коробке в лестничной клетке I подъезда на 1-м этаже, III подъезда на 1-м этаже, V подъезда на 1-м, 2-м этажах;
- неисправность электроустановочного прибора (светильника) в лестничной клетке IV подъезда на 4-м этаже;
- отсутствует освещение в помещениях тепловых пунктов (II, V подъезды);
- неисправность электроустановочных приборов в помещениях мусороприемных камер;
- не заделаны монтажные отверстия в месте прохода трубопроводов отопления водоснабжения через перекрытие в мусороприемных камерах I-VI подъездов;
- неисправность кнопок приказа 2-го этажа в кабинках лифтов I-VI подъездов;
- отсутствует блок кнопки вызова на 2-м этаже в лестничной клетке IV подъезда;
- наличие строительного мусора (досок) на площадке между 7-м и 8-м этажами в лестничной клетке III подъезда;
- затопление техподполья в районе IV, V подъездов;
- затопление помещения теплового пункта во II подъезде;
- наличие бытового мусора в помещении техподполья с I по VI подъезды;
- не убран строительный мусор с поверхности кровли;
- не произведена уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов;

