



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №01-10/119
по делу об административном правонарушении

« 11 » апреля 2012 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области

Резвый Андрей Павлович,

рассмотрев протокол № А-10/02-11/131 от 29 марта 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Архангельская Управляющая Компания»

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

Банковские реквизиты: р/с 40702810904000103462 Банк Арх. ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901139629 КПП 290101001

Телефон 23-61-84 Факс 23-61-84

Законный представитель юридического лица директор – Кирилин А.Д.

Прилежалось к административной ответственности 21.04.2012г. адм. штраф 40 000 руб.

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителей дома № 26 по ул. Выучейского г. Архангельске государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена выездная проверка соблюдения ООО «Архангельская Управляющая Компания» обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Приемки и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирного дома № 26 по ул. Выучейского (акт № А-10/02-07/348 от 28.03.2012г.) и установлено, что ООО «Архангельская Управляющая Компания» неадекватным образом осуществляет содержание указанного дома и им нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

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

По результатам проведенной проверки в соответствии с частями 1, 2 статьи 28.3 КоАП РФ 29 марта 2012г. путем составления протокола № А-10/02-11/131 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Архангельская Управляющая Компания».

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено руководителем государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее – инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 11 апреля 2012 года. Законный представитель ООО «Архангельская Управляющая Компания», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении

определения № А-10/03-27/120 от 29.03.2012г.) не явился, направив своего защитника Новикова В.Н. по доверенности от 10 апреля 2012 года.

В ходе рассмотрения дела защитник Общества явную в совершении административного правонарушения признал, наличие выявленных нарушений не оспаривал, пояснив, что Обществом принимаются меры по устранению правонарушения.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника юридического лица, руководитель инспекции полагает, что в действиях ООО «Архангельская Управляющая Компания» усматривается состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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 (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 ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 26 по ул. Выучейского в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «Архангельская Управляющая Компания»; что подтверждается Приложением № 1 к договору управления от 01.07.2008г.

Согласно пункту 1.1 договора управления, заключенного между собственниками помещений многоквартирного дома и ООО «Архангельская Управляющая Компания», Управляющая компания по заданию Заказчика в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги.

В соответствии с пунктом 2.3.1 Устава ООО «Архангельская Управляющая Компания» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «Архангельская Управляющая Компания» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 26 по ул. Выучейского в г. Архангельске.

При выполнении данных работ Общество обязано руководствоваться действующим законодательством РФ, в частности, нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию жилищного фонда – Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 (далее – Правила № 170), а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее – Правила № 491).

Вх. № 1352 кел 04.05.2012.

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК и пункта 10 Правил № 491 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;
- соблюдение 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.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья (пункт 3.4.1 Правил № 170);
- 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 стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытжек и т.д. в установленные сроки (подпункт «в» пункта 5.8.3 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 2.6.7 Правил № 170 в неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

В летний период должны быть проведены работы 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 гидротестовую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки (подпункт «г» пункта 2.6.13 Правил № 170).

В силу пункта 4.1.3 Правил № 170 при появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкция фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору.

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 (пункт 4.1.9 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 4.1.15 Правил № 170 не допускается подтопление подвалов и теплодшой из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

Согласно пункту 4.7.2 Правил № 170 неисправности заполнения оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнения; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных слухов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных

коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание фальцов балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединениях отдельных элементов между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подокошниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

В силу пункта 4.8.1 Правил № 170 неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косяков, 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 древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосурным балкам и т.п.) следует устранить по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки (пункт 5.3.2 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 5.6.2 Правил № 170 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; 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.

Организация по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации (пункт 5.6.6 Правил № 170).

Антикоррозионная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов должна производиться не реже одного раза в три года (пункт 5.7.10 Правил № 170).

Пунктом 5.9.2 Правил № 170 установлено, что ствол мусоропровода должен удовлетворять следующим требованиям:

- а) ствол мусоропровода должен изготавливаться из материалов, соответствующих противопожарным и санитарным требованиям, все его неподвижные соединения (стыки труб, крепления хлыстов и т.д.) должны быть водо-, дымо- и воздухонепроницаемыми;
- б) в месте прохода каналов через кровлю должна быть обеспечена водонепроницаемость;
- в) внутренняя поверхность ствола выполняется гладкой, без уступов, раковин, трещин и наплывов;
- г) открыто расположенный ствол мусоропровода необходимо отделять от строительных конструкций звукоизолирующими упругими прокладками;
- д) в нижней части ствола мусоропровода должен быть установлен шибер;
- е) выход ствола мусоропровода в мусоросборной камере должен обеспечивать возможность установки под ним стандартного контейнера;
- ж) ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляции с проходом воздуха по стволу из мусоросборной камеры, оборудован промывочным и прочистным устройством;
- з) вентиляционный канал ствола должен быть выполнен из негорючего материала и иметь гладкую внутреннюю поверхность.

В соответствии с пунктом 5.9.3 правил № 170 заглуточный клапан мусоропровода должен удовлетворять таким требованиям:

а) размеры ковша клапана должны исключать возможность выбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола;

б) ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухопроницаемость загрузочного клапана;

в) ковш должен иметь блокировку в закрытом положении;

г) в любом положении ковш не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода;

д) при открытом ковше его загрузочное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному;

е) загрузочные клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение ТБО в ствол мусоропровода;

ж) внутренняя поверхность ковша должна быть гладкой и иметь стойкое антикоррозионное покрытие.

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 (пункт 5.10.1 Правил № 170).

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 condominiumы, товарищества, объединения собственников жилья и иные организации) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта (пункт 5.10.2 Правил № 170).

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ, пунктом 39 Правил № 491 государственный жилищный надзор за содержанием общего имущества в многоквартирном доме осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По обращению жителей дома № 26 по ул. Выучейского в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Хромовой И.В. в присутствии представителей ООО «Архангельская Управляющая Компания» Озалова С.А. (доверенность от 28.03.2012г.) и НП СРО «Гарант» Кадратова А.В. (доверенность от 01.11.2011г.), 28 марта 2012 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность циркульного трубопровода системы горячего водоснабжения (полотенцесушителя) по стояку квартиры № 38;
- неисправность кнопок приказа 2 этажа в кабине лифта 2 подъезда;
- отсутствует блок кнопки вызова на 2 этаже в лестничной клетке 2 подъезда;
- подтопление техподполья дома в районе 1 подъезда;
- негерметичность трубопровода канализации в техподполье в районе 1 подъезда (отсутствует пробки у прочистки);
- захламление техподполья в районе 1, 2 подъездов, теплового узла;
- негерметичность трубопровода холодного водоснабжения в районе 2 подъезда;
- негерметичность запорной арматуры на трубопроводе холодного водоснабжения (завдвижке) в тепловом узле;

- неисправность теплоизоляции трубопроводов горячего водоснабжения в чердачном помещении в районе 1-4 подъездов;

- не выполнена очистка и антикоррозийная окраска поддонов под сборной вытяжной шахтой в чердачном помещении 1-4 подъездов;

- неисправность крепления ограждения оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда на 7, 10 этажах;

- отсутствует ограждение оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда на 2 этаже;

- отсутствует ручка на загрузочном клапане мусоропровода в 1 подъезде на 6 этаже, в 3 подъезде на 4 этаже;

- негерметичность ствола мусоропровода во 2 подъезде на 3, 9 этажах, в 3 подъезде на 7 этаже, в 4 подъезде на 3, 8 этажах;

- неисправность загрузочного клапана мусоропровода в 4 подъезде на 10 этаже;

- неисправность электроосветительного прибора в лестничной клетке 2 подъезда на 7 этаже, 4 подъезда на 5 этаже;

- отсутствует крышка на распределительной коробке во 2 подъезде на 1 этаже;

- неисправность тамбурных дверей входа в 3 и 4 подъезды (неплотный притвор).

В силу части 1 статьи 1.5 КоАП РФ, лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

В соответствии с частью 1 статьи 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Вина ООО «Архангельская Управляющая Компания» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 26 по ул. Выучейского в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-10/02-11/131 от 29.03.2012г. об административном правонарушении, акт № А-10/02-07/348 от 28.03.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителей дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «Архангельская Управляющая Компания», будучи обязанным обеспечить содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в строгом соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполнила, вследствие чего были нарушены пункты 2.6.7, 2.6.13, 3.4.1, 4.1.3, 4.1.9, 4.1.15, 4.7.2, 4.8.1, 5.3.2, 5.6.2, 5.6.6, 5.7.10, 5.8.3, 5.9.2, 5.9.3, 5.10.1, 5.10.2 Правил № 170, пункты 10, 11 Правил № 491.

Согласно пункту 42 Правил № 491, управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

В силу статьи 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание и ремонт жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от сорока до пятидесяти тысяч рублей.

В ходе рассмотрения дела отягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «Архангельская Управляющая Компания» нарушило права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанном многоквартирном доме.

Кроме того, указанные факты свидетельствуют и о нарушении статьи 4 Закона РФ «О защите прав потребителей», которой предусмотрено что, если законами или в

установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к качеству услуги, исполнитель обязан оказать потребителю услугу, соответствующую этим требованиям.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, меры принимаемые лицом по устранению выявленных нарушений, руководитель инспекции считает возможным наложить на ООО «Архангельская Управленческая Компания» штраф в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 7.22, 23.55, 29.6, 29.7, 29.9, 29.10 КоАП РФ, руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области

ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «Архангельская Управленческая Компания» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 40 000 рублей.

Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления в Арбитражный суд Архангельской области.

Административный штраф должен быть внесен не позднее 30 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу в бюджет муниципального образования по месту нахождения органа или должностного лица, принявшего решение о наложении штрафа.

Реквизиты получателя штрафа:

УФК по Архангельской области (Госжилинспекция Архангельской области)

ИНН 2926000555 КПП 290101001

р/сч 40101810500000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области

БИК 041117001 ОКАТО 11401000000

Код дохода 390 1 16 90040 04 0000 140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемых в бюджет городской округов».

Неуплата административного штрафа в установленный КоАП РФ срок, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа.

При неуплате административного штрафа, административный штраф будет взыскан в принудительном порядке.

Документ, подтверждающий уплату административного штрафа, представить по адресу: 163000, г. Архангельск, ул. Попова, д. 17, каб. 86.



Руководитель инспекции

(Handwritten signature)

А.П. Резвый
(Фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/119 от « 11 » апреля 2012 г.
по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 12 АПР 2012

Постановление вступило в законную силу « _____ » _____ 2012 г.

Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7 статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 г. №229 - ФЗ в течение двух лет со дня вступления в законную силу.