



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ**  
Архангельской области

ул. Попова, 17, каб. № 36, г. Архангельск 163000

тел./факс (8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ №01-10/123**  
по делу об административном правонарушении

« 12 » апреля 2012 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

**Белов Андрей Валерьевич,**

рассмотрев протокол № А-10/02-11/132 от 30 марта 2012 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 КПП 290101001

Телефон 23-61-84 Факс 23-61-84

Законный представитель юридического лица директор – Кириллин А.Д.

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

**УСТАНОВЛ:**

По обращению жителей дома № 22 по ул. Шабалина в г. Архангельске государственной жилищной инспекции Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Архангельская Управленческая Компания» обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирного дома № 22 по ул. Шабалина (акт № А-10/02-07/357 от 29.03.2012г.) и установлено, что ООО «Архангельская Управленческая Компания» ненадлежащим 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 30 марта 2012г. путем составления протокола № А-10/02-11/132 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Архангельская Управленческая Компания».

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

Рассмотрение дела назначено на 12 апреля 2012 года. Законный представитель ООО «Архангельская Управленческая Компания», надлежащим образом извещенный о

времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-10/03-27/122 от 30.03.2012г.) не явился, уважительных причин неявки не представил, ходатайств о продлении срока рассмотрения дела в адрес инспекции не поступало.

Изучив материалы дела, заместитель руководителя инспекции полагает, что действиях ООО «Архангельская Управленческая 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 цели 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 привлечь иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно – услуги, работы) учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Согласно подпункту а) пункта 16 Правил содержания общего имущества многоквартирным доме надлежащее содержание общего имущества обеспечивает собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией – в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 1 ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 22 по ул. Шабалина г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «Архангельская Управленческая Компания», 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 Управленческая 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 Управленческая Компания» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «Архангельская Управленческая Компания» является лицом ответственным за надлежащее содержание дома № 22 по ул. Шабалина г. Архангельске.

При выполнении данных работ Общество обязано руководствоваться действующим законодательством РФ, в частности, нормативными документами, регламентирующим эксплуатацию жилищного фонда – Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № (далее – Правила № 170), а также Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08. г. № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК и пункта 10 Правил № 491 от имущества должно содержаться в соответствии с требованиями законодатель

*Вх. № 1351 от 04.05.2012.*

Российской Федерации (в том числе санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечиваемом:

- 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.

В силу пункта 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 гидронеоматическую 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 соответствии с пунктом 3.2.11 Правил № 170 наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки должны иметь самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

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 (пункт 3.2.16 Правил № 170).

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 (пункт 3.4.8 Правил № 170).

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 4.8.1 правил № 170 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 древесины, недостаточная прочность крепления тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня (пункт 4.8.6 Правил № 170).

В силу пункта 5.2.22 Правил № 170 трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год.

Пунктом 5.6.2 Правил № 170 установлено, что организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию осветительных установок

общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая выключатели, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подвалах, лифтовых холлах, у мусоросборщиков и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежавших организациям по обслуживанию жилищного фонда.

Согласно пункту 5.6.6 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны обеспечивать нормальную, аварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации.

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 (подпункт «в» пункт 5.8.3 Правил № 170).

Пунктом 5.9.3 Правил № 170 установлено, что загрузочный 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 воздухоонепроницаемость 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.

Мусоросборная камера должна удовлетворять таким техническим требованиям, а именно дверь камеры с внутренней стороны должна быть обита листовой сталью, иметь по контуру плотный притвор и запорное устройство, открываться в сторону улицы (подпункт «е» пункт 5.9.5 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 № 22 по ул. Шабалина в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Хромцовой И.В. в присутствии представителей ООО «Архангельская Управляющая Компания» Охалова С.А. (доверенность от 28.03.2012г.) и ИП СРО «Гарант» Кадратова А.В. (доверенность от 01.11.2011г.), 29 марта 2012 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность трубопровода канализации в районе квартир № 39, 44;
- отсутствие электроосветительного прибора в лестничной клетке 1 подъезда на 9 этаже, 2 подъезда на 9 этаже;

- неисправность поручня ограждения лестничного марша в 1 подъезде на 9 этаже, во 2 подъезде на 9 этаже;
- отсутствует ручка на загрузочном клапане мусоропровода в 1 подъезде на 6 этаже, в 5 подъезде на 1 этаже, в 6 подъезде на 8 этаже;
- неисправность загрузочного клапана мусоропровода в 1 подъезде на 6 этаже;
- неисправность крепления ограждения оконного проема в лестничной клетке в 5 подъезде на 7 этаже, в 3 подъезде на 4, 8 этажах;
- отсутствие запирающего устройства на тамбурных дверях входа в 1 и 5 подъезды;
- наличие посторонних предметов в лестничных клетках 1 подъезда на 3 этаже, 3 подъезда на 1 этаже;
- отсутствие двери у накопительного бункера в помещениях мусорокамер 2, 3, 4, 5, 6 подъездов;
- отсутствует тепловая изоляция трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в мусорокамерах 1 - 6 подъездов;
- наличие гризунов в мусорокамерах 1 - 6 подъездов;
- отсутствует тепловая изоляция трубопроводов горячего водоснабжения в техподполье дома в районе 1 - 6 подъездов.

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 Управленческая Компания» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 22 по ул. Шабалина в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-10/02-11/123 от 30.03.2012г. об административном правонарушении, акт № А-10/02-07/357 от 29.03.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителей дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «Архангельская Управленческая Компания», будучи обязанным обеспечить содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в строгом соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполняло, вследствие чего были нарушены пункты 2.6.7, 2.6.13, 3.2.11, 3.2.16, 3.4.8, 4.1.9, 4.8.1, 4.8.6, 5.2.22, 5.6.2, 5.6.6, 5.8.3 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.

ООО «Архангельская Управленческая Компания» неоднократно привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП за совершение однородного административного правонарушения (нарушение Правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 35 по пр. Советских Космонавтов (постановление № 102 от 21.04.2011 г.) в г. Архангельске).

Таким образом, административное правонарушение ООО «Архангельская Управленческая Компания» совершено при наличии отягчающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «Архангельская Управленческая 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, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «Архангельская Управленческая Компания» штраф в размере 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.

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

**ПОСТАНОВИЛ:**

Признать ООО «Архангельская Управленческая Компания» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подтвердить административному штрафу в размере 45 000 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 (Тосжилинспекция 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 городских округов».

Неуплата административного штрафа в установленный КоАП РФ срок, влечет вложение 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.



*(Подпись)*

**А.В. Белов**  
 (Имя, ин. отчество)

Копия постановления № 01-10/123 от « 12 » \_\_\_\_\_ августа \_\_\_\_\_ 2012 г.  
по делу об административном правонарушении  
отправлена по почте 18.08.2012

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.