



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №01-10/187

по делу об административном правонарушении

« 14 » июня 2012 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения дела)

Руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области

Резвый Андрей Павлович,

рассмотрев протокол № А-04/7-03/256 от 01 июня 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.Л.

Привлекалось к административной ответственности 04.05.2012г. адм. штраф 40 000 руб.

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителей дома № 4 корп. 1 по пр. Московский в г. Архангельске государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Архангельская Управляющая 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 № 4 корп. 1 по пр. Московский (акт № А-04/02-07/540 от 31.05.2012г.) и установлено, что ООО «Архангельская Управляющая 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 01 июня 2012г. путем составления протокола № А-04/7-03/256 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 – руководитель инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 14 июня 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-04/03-27/185 от 01.06.2012г.) не явился, уважительных причин неявки не представил, ходатайств об отложении рассмотрения дела в адрес инспекции так же не поступало.

При таких обстоятельствах, в соответствии с частью 2 статьи 25.1 КоАП РФ дело рассмотрено в отсутствие лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении.

Изучив материалы дела, 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 привлечь 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 № 4 корп. 1 по пр. Московский в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «Архангельская Управляющая Компания», что подтверждается договором управления от 01.09.2006 года.

Согласно пункту 2.1. 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 № 4 корп. 1 по пр. Московский 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).

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;
- 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.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водопровода (пункт 4.6.1.1 Правил № 170);
- исправное состояние окон, дверей и световых фонарей (пункт 4.7.1 Правил № 170);
- 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 (пункт 5.6.2 Правил № 170).

В силу пункта 4.7.7 Правил № 170 заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы.

Согласно пункту 4.8.14 Правил № 170 должно быть исправным остекление лестничных клеток.

В соответствии с пунктом 5.2.16 Правил № 170 в местах присоединения стояков к разводным 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.

Пунктом 5.3.2 Правил № 170 установлено, что инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны: изучить систему в натуре и по чертежам; обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

Инженерно-технические работники обязаны проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса 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 № 4 корп. 1 по пр. Московский в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Власовой Н.А. в присутствии представителей ООО «Архангельская Управленческая Компания» Кокляевой Ю.Н. (доверенность от 30.05.2012г.) 31 мая 2012 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность (негерметичность) циркуляционного трубопровода системы горячего водоснабжения (полотенцесушителя) в квартире 3 9;
- неисправность внутреннего остекления заполнения оконного проема в лестничной клетке 1-го подъезда на 3-м этаже, 3-го подъезда на 2 этаже;
- отсутствует крышка на распределительной коробке в 1-ом подъезде в пределах цокольного этажа;
- отсутствует внутреннее заполнение (рама) оконного проема в лестничной клетке 3-го подъезда на 2 этаже;
- неисправность кровельного покрытия в районе внутреннего ливнестока в 3-м подъезде;
- антисанитарное состояние светопрозрачных заполнений в лестничных клетках;
- не проведена окраска трубопроводов и оборудования в тепловом пункте во 2 подъезде.

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 № 4 корп.1 Московский в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-04/7-03/256 от 01.06.2012г. об административном правонарушении, акт № А-04/02-07/540 от 31.05.2012г. 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 5.3.2, 4.8.14, 5.6.2, 4.7.7, 4.6.1.1, 4.8.14, 4.7.1, 5.2.16 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 смягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

В соответствии с частью 1 статьи 4.3 КоАП РФ обстоятельством отягчающим административную ответственность признается повторное совершение однородного административного правонарушения, если за совершение первого административного правонарушения лицо уже подвергалось административному наказанию, по которому не истек срок, предусмотренный статьей 4.6 КоАП РФ.

Общество привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 за совершение однородного административного правонарушения (нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме № 35 по пр. Советских космонавтов в г. Архангельске (постановление № 01-10/157 от 04.05.2012г.), № 26 по ул. Выучейского (постановление № 01-10/119 от 11.04.2012г.), № 22 по ул. Шабалина (постановление № 01-10/119 от 11.04.2012г.).

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, наличие отягчающих административную ответственность, руководитель 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, 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 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 (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 городских 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. Давыда, д. 17, каб. 86.

М.П.

Руководитель инспекции

А.П. Резвый

(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/187 от 14 июля 2012 г.
по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 15 июля 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.