



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ  
 МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И  
 ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
 АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
 АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ  
 ул.Ленина, 17, каб. № 86, г.Архангельск 163000  
 тел./факс(8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10211  
 по делу об административном правонарушении

« 20 » июня 2013 г.  
 г. Архангельск  
 (место рассмотрения дела)

Заместитель  
 руководителя государственной жилищной  
 инспекции Архангельской области  
 Шуминов Сергей Александрович,  
 рассмотрев протокол № А-11/02-08/270 от 06 июня 2013 года и материалы дела об  
 административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении  
 юридического лица ООО «Архангельская Управляющая Компания»  
 Юридический адрес: г. Архангельск, ул. Шубина, д. 30  
 Банковские реквизиты: р/с 407028109040003462 Банк Архангельское отделение ОСБ  
 № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901139629 КПП 290101001  
 Телефон 2901139629 Факс 290101001  
 Законный представитель юридического лица директор – Меркулов М.В.  
 Прилагалось к административной ответственности 18.10.2012г. административный штраф 45 000 руб.

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителя дома № 35 по пр. Советских Космонавтов в г. Архангельске в  
 прокуратуру Архангельской области государственной жилищной инспекции  
 Архангельской области проведена вышешанованная проверка соблюдения  
 ООО «Архангельская Управляющая Компания» (далее – ООО «АУК») 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 № 35 по пр. Советских Космонавтов в г. Архангельске (арт  
 № А-11/02-06/754 от 05.06.2013г.) и установлено, что ООО «АУК», ненадлежащим  
 образом осуществляет содержание и ремонт указанного дома и им нарушены Правила и  
 нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением  
 Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, Правила содержания общего имущества в  
 многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г.  
 № 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 06 июня 2013 года путем составления протокола № А-11/02-08/270 возбуждено  
 дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в  
 отношении: юридического лица – ООО «АУК».

2  
 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 20 июня 2013 года.

Законный представитель ООО «АУК», надлежащим образом извещенный о времени  
 и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения  
 № А-11/03-44/201 от 06.06.2013г.) не явился, на рассмотрение не явился, уважительных  
 причин неявки не представил, ходатайств о продлении срока рассмотрения дела в адрес  
 инспекции 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, заместитель руководителя инспекции понимает, что в  
 действиях ООО «АУК» 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 пользоваться  
 помещениями в этом доме лицам, осуществляющим и/или 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 «в» пункта 16 Правил содержания общего имущества в  
 многоквартирном доме – «доме», «жилищное 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 № 35 по пр. Советских  
 Космонавтов в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление  
 управляющей организацией и утверждено ООО «АУК», что подтверждается договором  
 управления многоквартирным домом от 01.11.2007г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.11.2007г., заключенного между  
 Собственником многоквартирного жилого фонда и ООО «АУК», Управляющая Компания  
 по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется  
 оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома,  
 предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме, производить  
 наемные и сбор платежей за оказанные услуги.

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

Таким образом, ООО «АУК» является лицом, ответственным за надлежащее  
 содержание дома № 35 по пр. Советских Космонавтов в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от  
 01.11.2007г., 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 27.09.2003г. № 170 (далее – Правила  
 № 170), а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утвержденных Правительством РФ от 13.08.2006г. № 491 (далее - Правила № 491).

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и с пунктом 10 Правил № 491 общее имущество должно содержать в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-эпидемиологического благополучия 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, проживающими в многоквартирном доме.

На основании пункта 3.4.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья.

Согласно пункту 3.4.8 Правил № 170 в соответствии с санитарными нормами и правилами организации по обслуживанию жилищного фонда должны проводиться дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

На основании пункта 4.1.3 Правил № 170 подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

В соответствии с пунктом 4.1.15 Правил № 170 не допускается: подтопление подвалов и технических подвалов из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения.

Согласно пункту 4.1.9 Правил № 170 следует обеспечивать исправную, доступную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков.

На основании пункта 4.2.1.15 Правил № 170 паркет и покрытия должны иметь надежное крепление к элементам здания и открыты с уклоном в сторону внутреннего водостока (при внутреннем водостоке) и от стены при наружном не менее 3%. Вынос карниза или откоса при этом должен быть не менее 8 см, металлические откосы должны соединяться двойным листовым фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается поднимать плиты под покрытие.

В соответствии с пунктом 4.6.1.18 Правил № 170 после окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов и др. все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

Согласно пункту 4.6.1.26 Правил № 170 при обслуживании крыши следует обеспечивать исправность системы водостока; исправность в местах сопряжения водопроницаемых воронок с кровлей, отсутствие заоросения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного улажнения теплоизоляции стояков.

На основании пункта 4.8.15 Правил № 170 запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.

Согласно пункту 5.3.2 Правил № 170 инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны обеспечивать исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

В соответствии с пунктом 5.6.6 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации.

Согласно пункту 5.6.2 Правил № 170 Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию осветительных установок общедомовых помещений в коммунальной и автомобильной аппаратуре их управление, включая светлосилки, установление на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подвалах, лифтовых холлах, у мусороборотов и мусоропроводов, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроены в здание помещения, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда.

На основании пункта 5.9.3 Правил № 170 заглушечный клапан мусоропровода должен удовлетворять таким требованиям: размеры ковша клапана должны исключать возможность выбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола; ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухо непроницаемость заглушечного клапана; ковш должен иметь блокировку в закрытом положении; в любом положении ковш не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода; при открытии ковша его заглушечное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному; заглушечные клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение ТБО в ствол мусоропровода; внутренняя поверхность ковша должна быть гладкой и иметь стойкое антикоррозионное покрытие.

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

По обращению жителя дома № 35 по пр. Советских Космонавтов в г. Архангельске государственными жилищными инспектором Смолинским С.В. в присутствии представителя ООО «АУК» Копилевой Ю.Н. (договоренность от 04.06.2013г.) 05 июня 2013 года проведена внешняя выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- негерметичность трубопровода горячего водоснабжения в тепловом пункте в районе 5 подвала;
- подтопление теплоподполья в районе 5 подвала;
- наличие мусора на кровле в районе 2, 4 подвалов;
- неисправность металлического покрытия наружного свеса в районе 6 подвала;
- отсутствуют защитные решетки на водоприемных воронках на кровле в районе 2, 3, 4, 5 подвалов;
- наличие грызунов в помещениях мусорокамер 1-6 подвалов;
- наличие посторонних предметов на лестничной клетке 4-5 этажей 1 подвала;
- отсутствуют изоляция трубопроводов отопления и горячего водоснабжения в теплоподполье 1-6 подвалов

- неисправность крепления заглушечного клапана мусоропровода 1, 2 этажей 1 подвала 2 этажа 2 подвала;
- отсутствуют приборы освещения при входе в помещения мусорокамер 1-6 подвалов;
- неисправность электроустановочных приборов (открыта распределительная коробка) в тамбуре входа 1 подвала;
- отсутствуют приборы освещения при входе в помещения мусорокамер 1-4 подвалов;

В силу части 4 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 противозаконное, виновное действие (бездействие)

физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

В ходе рассмотрения дела установлена вина ООО «АУК» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 35 по пр. Советских Космонавтов в г. Архангельске и подверждается материальным делам (протокол № А-11/02-08/270 от 06.06.2013г. об административном правонарушении, акт № А-11/02-06/754 от 05.06.2013г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителя дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «АУК», будучи обязанной обеспечить содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в строгим соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполнила, вследствие чего были нарушены пункты 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 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 скатывающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Общество ранее неоднократно привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения (постановление № 01-10/187 от 14.06.2012г., постановление № 01-10/332 от 18.10.2012г.)

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

Вместе с тем, своим бездействием ООО «АУК» нарушило права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанных многоквартирных домах.

Кроме того, указанные факты свидетельствуют и о нарушении статьи 4 Закона РФ «О защите прав потребителей», которой предусмотрено что, если заказчик или в установленном или порядке предусмотрена обязательные требования к качеству или исполнению работы оказывают потребителю услугу, соответствующую этим требованиям. Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, денежные о лице, привлеченном к административной ответственности, наличие отягчающих административную ответственность обстоятельств, замещение руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «АУК» штраф в размере 46 000 (сорок шесть 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:**

Принять ООО «Архангельская Управленческая Компания» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 46 000 рублей.

Согласно пункту 1 статьи 25.1. КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять

ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с КоАП РФ.

Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления в Арбитражный суд Архангельской области в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством.

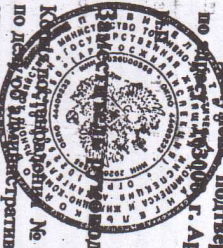
Административный штраф должен быть внесен не позднее 60 дней со дня окончания исполнения постановления в законную силу в бюджет административного округа по месту нахождения органа или должностного лица, принявшего решение о наложении штрафа.

Результаты получения 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 взносов (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.

Должностное лицо, подписавшее уведомление административного штрафа, представляет, по адресу: 163000, г. Архангельск, ул. Попова, д. 17, каб. 86.



Заместитель руководителя инспекции  
С.А. ШУМИНОВ  
(подпись) (фамилия, имя, отчество)  
ноября 2013 г.

Копия постановления № 01-10/211 от « 20 » ноября 2013 г. по делу об административном правонарушении отправлена по почте

Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2013г.

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