



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

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10/275

по делу об административном правонарушении

« 20 » сентября 2012 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения дела)

Исполняющий обязанности
руководителя государственной жилищной
инспекции Архангельской области

**Шуминов Сергей
Александрович,**

рассмотрев протокол № А-10/02-11/356 от 05 сентября 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Городская управляющая компания – 1»

Юридический адрес: г. Архангельск, ул. Шабалина, д. 19, корп. 1, офис 212

Банковские реквизиты: р/с 40702810304000004682 Банк Флиал № 8637

Сбербанка г. Арх-ка

БИК 041117601 ИНН 2901173450 КПП 290101001

Телефон 23-61-84 Факс 23-61-84

Законный представитель юридического лица директор – Меркулов М.В.

Привлекалось к административной ответственности 25.07.2012г. админ. штраф 40 000руб.

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителей многоквартирных домов № 26 по ул. Шабалина и № 9, корп. 1 по пр. Обводный канал в прокуратуру Ломоносовского района г. Архангельска государственной жилищной инспекции Архангельской области была проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Городская управляющая компания – 1» (далее – ООО «ГУК-1») требований жилищного законодательства в сфере содержания и ремонта жилищного фонда, общего имущества собственников помещений многоквартирных домов.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирных домов № 26 по ул. Шабалина и № 9, корп. 1 по пр. Обводный канал (акт № А-10/02-07/791 от 04.09.2012 г. и акт № А-10/02-07/792 от 04.09.2012 г.) в г. Архангельске и установлено, что ООО «ГУК-1» ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт указанных домов и им нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 и 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 05 сентября 2012 г. путем составления протокола № А-10/02-11/356 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «ГУК-1».

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

Рассмотрение дела назначено на 20 сентября 2012 года. Законный представитель ООО «ГУК-1» извещен о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-10/03-27/263 от 05.09.2012 г.), не явился, направив своего защитника Гнездова Э.В. по доверенности от 20.06.2012 года.

При рассмотрении дела об административном правонарушении защитник юридического лица, пояснил, что причиной нарушения правил содержания и ремонта жилого дома является недостаточность имеющихся денежных средств, препятствующее соблюдению ООО «ГУК-1» правил содержания и ремонта жилых домов № 26 по ул. Шабалина и № 9, корп. 1 по пр. Обводный канал в г. Архангельске. При этом, наличие выявленных в ходе проверки нарушений в содержании указанных многоквартирных домов защитник юридического лица признал, наличие вины ООО «ГУК-1» не оспаривал, указав, что все ранее выявленные в ходе проверки нарушения устраняются.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника ООО «ГУК-1» - Гнездова Э.В., исполняющий обязанности руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «ГУК-1» 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 многоквартирных домов № 26 по ул. Шабалина и № 9, корп. 1 по пр. Обводный канал в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «ГУК-1», что подтверждается договорами управления многоквартирным домом от 01.01.2009г. и от 30.10.2009г.

Согласно пунктам 1.1 и 2.1 договоров управления от 01.01.2009г. и от 30.10.2009г., заключенного между собственниками помещений вышеуказанных многоквартирных домов и ООО «ГУК-1», 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, а так же предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

В соответствии с пунктом 2.2.31 Устава ООО «ГУК-1» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «ГУК-1» является лицом, ответственным за надлежащее содержание и ремонт многоквартирных домов № 26 по ул. Шабалина и № 9, корп. 1 по пр. Обводный канал в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договорами управления, 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 Жилищного кодекса РФ и с пунктом 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.

Согласно пункту 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 следующие 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 (пункт 2.6.13 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 5.6.2 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (если они имеются).

Организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации, а так же обеспечивать запрограммированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений (пункт 5.6.6 Правил № 170).

Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты (пункт 3.2.18 Правил № 170).

Согласно пункту 3.4.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья.

На основании пункта 3.4.8 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.

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

Согласно пункту 4.4.15 Правил № 170 заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется). Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует зажелезнить цементом.

В соответствии с пунктом 4.7.2. Правил № 170 неисправности заполнений 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 заполнений; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; 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 филенок 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 подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

Согласно пункту 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 креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

На основании пункта 5.2.1 Правил № 170 эксплуатация системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать: поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях; поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления (приложение N 11); равномерный прогрев всех нагревательных приборов; поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы; герметичность; немедленное устранение всех видимых утечек воды; ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах.

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

Согласно пункту 5.8.3 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать: проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда.

По обращению жителей многоквартирных домов № 26 по ул. Шабалина и № 9, корп. 1 по пр. Обводный канал в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Хромцовой Ириной Валерьевной в присутствии представителя ООО «ГУК-1» - Кокляевой Ю.Н. (по доверенности от 03.09.2012 г.) и представителя некоммерческого партнерства «Управляющих организаций ЖКХ «ГАРАНТ» Кондратова А.В. (по доверенности от

01.11.2011 г.) 04 сентября 2012 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанных жилых домов.

В ходе проведения проверки в отношении дома № 26 по ул. Шабалина выявлены следующие нарушения:

- отсутствует внутреннее заполнение оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда на 5 этаже, 2 подъезда на 5 этаже;
- отсутствует остекление внутреннего заполнения оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда на 5 этаже, 2 подъезда на 5 этаже;
- неисправность остекления внутреннего заполнения оконного проема в лестничной клетке 4 подъезда на 2 этаже;
- неисправность ограждения лестничного марша в лестничной клетке 2 подъезда на 1 этаже, 3 подъезда на 2 этаже, 4 подъезда на 2 этаже;
- неисправность электроосветительного прибора в тамбуре 3 подъезда;
- неисправность покрытия пола в лестничной клетке 1 подъезда на 2 этаже;
- неисправность трубопроводов горячего водоснабжения (полотенцесушителей) по стоякам квартир № 31, 45;
- негерметичность трубопровода горячего водоснабжения в техподполье в районе 3, 4 подъездов;
- негерметичность запорной арматуры (вентиля) в техподполье на трубопроводе отопления в районе квартир № 30 и № 32;
- негерметичность трубопровода холодного водоснабжения в техподполье в районе 2 подъезда;
- отсутствует тепловая изоляция на трубопроводах горячего водоснабжения и отопления в техподполье в районе 1-4 подъездов;
- неисправность трубопровода канализации в техподполье в районе ;квартиры № 45;
- подтопление техподполья в районе 2, 3, 4 подъездов.

В ходе проведения проверки в отношении дома № 9, корп. 1 по пр. Обводный канал выявлены следующие нарушения:

- подтопление техподполья дома в районе 1, 2, 4, 6 подъездов;
- неисправность трубопроводов канализации в техподполье дома в районе 4, 6 подъездов;
- захламление техподполья в районе 1, 2, 4 подъездов;
- отсутствует освещение в техподполье в районе 1, 2, 4 подъездов;
- отсутствует тепловая изоляция на трубопроводах отопления в техподполье в районе 1, 2 подъездов;
- наличие насекомых (комаров) в техподполье в районе 1-6 подъездов;
- неисправность дверей входа в 9 подъезд;
- не закрыта распределительная коробка в лестничной клетке 9 подъезда на 2 этаже;
- отсутствует освещение в чердачном помещении в районе 1, 2 подъездов;
- отсутствует тепловая изоляция на трубопроводах горячего водоснабжения в чердачном помещении в районе 1, 2 подъездов.

Довод защитника юридического лица о том, что причиной нарушения правил содержания и ремонта жилых домов является недостаточность имеющихся денежных средств, препятствующее соблюдению ООО «ГУК-1» правил содержания и ремонта жилых домов № 26 по ул. Шабалина и № 9, корп. 1 по пр. Обводный канал в г. Архангельске, не может быть расценен как обстоятельство исключающее административную ответственность. Согласно статье 4.2 КоАП РФ данный довод может быть учтен при назначении наказания как обстоятельство смягчающее административную ответственность. Кроме того, подтверждающих документов в материалы дела не представлено.

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.

В ходе рассмотрения дела установлена вина ООО «ГУК-1» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирных домов № 26 по ул. Шабалина и № 9, корп. 1 по пр. Обводный канал в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-10/02-11/356 от 05.09.2012г. об административном правонарушении, акт № А-10/02-07/791 от 04.09.2012 г. и акт № А-10/02-07/792 от 04.09.2012 г. проведения внеплановой выездной проверки, обращения жителей домов и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «ГУК-1», будучи обязанным обеспечить содержание и ремонт указанных многоквартирных домов в строгом соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего были нарушены пункты 2.6.7, 2.6.13, 3.4.1, 3.4.8, 4.1.15, 4.4.15, 4.7.2, 4.8.1, 5.2.1, 5.3.2, 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.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «ГУК-1» нарушило права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанных многоквартирных домах.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «ГУК-1» штраф в минимальном 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, исполняющий обязанности руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

ПО С Т А Н О В И Л:

Признать ООО «Городская управляющая компания – 1» 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 в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством.

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. Попова, д. 17, каб. 86.

М.П.

Исполняющий обязанности
руководителя инспекции

С.А. Шуминов
(подпись)

С.А. Шуминов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/275 от « 20 » сентября 2012 г.
по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 28.09.2012

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.



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-57-18

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о предоставлении рассрочки исполнения по делу об
административном правонарушении

18 октября 2012 года

№ 03-24/539

Архангельск
(место вынесения определения)

Заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области Шуминов Сергей Александрович, рассмотрев заявление представителя по доверенности ООО «Городская управляющая Компания - 1» Гнездова Э.В. от 08 октября 2012г. о предоставлении рассрочки исполнения постановления № 01-10/275 от 20 сентября 2012 года,

УСТАНОВИЛ:

Исполняющим обязанности руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области 20 сентября 2012 года вынесено постановление № 01-10/275 о наложении на ООО «Городская Управляющая Компания - 1» административного штрафа в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей за нарушение обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В адрес инспекции 08 октября 2012 года поступило заявление представителя по доверенности ООО «Городская Управляющая Компания -1» Гнездова Э.В. о предоставлении рассрочки исполнения указанного постановления в связи с тяжелым финансовым состоянием предприятия.

Согласно ч. 2 ст. 31.5 КоАП РФ с учетом материального положения лица, привлеченного к административной ответственности, уплата административного штрафа может быть рассрочена на срок до трех месяцев.

Руководствуясь ч. 2 ст. 31.5, ст. 29.12 КоАП РФ, заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

О П Р Е Д Е Л И Л:

Предоставить ООО «Городская Управляющая Компания-1» рассрочку исполнения постановления № 01-10/275 от 20.09.2012г. о наложении административного штрафа на срок 3 месяца.

Уплата штрафа производится: до 15 ноября – 13 000 руб.; до 15 декабря – 13 000 руб.; до 15 января – 14 000 руб.

Заместитель
руководителя инспекции

С.А. Шуминов