



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 № 01-10/217

по делу об административном правонарушении

« 25 » июля 2012 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной
жилищной инспекции Архангельской области

**Шуминов Сергей
Александрович,**

рассмотрев протокол № А-10/02-11/270 от 02 июля 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 Филиал № 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 не привлекалось

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителя дома № 26, корп. 1 по ул. Шабалина в г. Архангельске государственной жилищной инспекцией Архангельской области была проведена внеплановая выездная проверка в отношении соблюдения ООО «Городская управляющая компания – 1» (далее – ООО «ГУК-1») жилищного законодательства в сфере содержания и ремонта жилищного фонда, общего имущества собственников помещений многоквартирных домов; нормативов предоставления коммунальных услуг гражданам.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирного дома № 26, корп. 1 по ул. Шабалина в г. Архангельске (акт № А-10/02-07/607 от 29.06.2012 г.) и установлено, что ООО «ГУК-1» 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 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 02 июля 2012 г. путем составления протокола № А-10/02-11/270 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 заместителем руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее – заместитель руководителя инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 17 июля 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-10/03-27/208 от 02.07.2012 г.).

На рассмотрение дела законный представитель ООО «ГУК-1» не явился, направив своего защитника Гнездова Э.В. по доверенности от 20.06.2012 год, и направил ходатайство о продлении срока рассмотрения дела. В ходе рассмотрения дела защитник юридического лица пояснил, что выявленные в ходе проверки нарушения Обществом устранены и готов дополнительно предоставить подтверждающие документы, а так же защитник настаивал на продлении срока рассмотрения дела.

Определением № 03-24/359 от 17.07.2012 года срок рассмотрения дела продлен до 25.07.2012 года. Законный представитель ООО «ГУК-1», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о получении определения № 03-24/359 от 17.07.2012 года) не явился направив защитника – Гнездова Э.В.

При рассмотрении дела об административном правонарушении Гнездов Э.В., пояснил, что причиной нарушения правил содержания и ремонта жилого дома является недостаточность имеющихся денежных средств, препятствующее соблюдению ООО «ГУК-1» правил содержания и ремонта жилого дома № 26, корп. 1 по ул. Шабалина. При этом, наличие выявленных в ходе проверки нарушений в содержании многоквартирного дома № 26, корп. 2 по ул. Шабалина защитник юридического лица признал, наличие вины ООО «ГУК-1» не оспаривал, указал, что все ранее выявленные нарушения устранены, что подтверждается представленными на рассмотрение дела копиями актов о приемке выполненных работ, протоколом общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома по адресу: г. Архангельск, ул. Шабалина, д. 26, корп. 1 от 23.05.2012 года.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника ООО «ГУК-1» - Гнездова Э.В., заместитель 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 многоквартирного дома № 26, корп. 1 по ул. Шабалина в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «ГУК-1», что подтверждается договором управления многоквартирным домом от 01.09.2008г.

Согласно пункту 1.1 договора управления от 01.09.2008г., заключенного между собственниками помещений указанного многоквартирного дома 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 многоквартирного дома № 26, корп. 1 по ул. Шабалина 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).

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 пункта 2.6.7 Правил № 170 в неотопляемых 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 расширитель 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 запроктированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений (пункт 5.6.6 Правил № 170). Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электронизмерительными 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.

При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций (пункт 4.2.4.2 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 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 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 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 подкосовым балкам и т.п.) следует устранять 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).

По обращению жителя многоквартирного дома № 26, корп. 1 по ул. Шабалина государственным жилищным инспектором Хромцовой Ириной Валерьевной в присутствии представителя ООО «ГУК-1» - Кокляевой Ю.Н. (по доверенности от 29.06.2012 г.) 29 июня 2012 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного жилого дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения.

- неисправность (разрушение защитного слоя бетона) балконной плиты квартиры № 44;
- захламенение техподполья дома в районе 5 подъезда;
- негерметичность трубопровода горячего водоснабжения в техподполье в районе 2 подъезда;
- отсутствует тепловая изоляция на трубопроводах горячего водоснабжения в техподполье в районе 1-6 подъездов;
- неисправность электроосветительного прибора в тамбуре 2 подъезда;
- неисправность крепления этажного шкафа для слаботочных электроустановочных изделий в лестничной клетке 2 подъезда на 3 этаже;
- отсутствует внутреннее заполнение оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда на 4 этаже, 4 подъезда на 3, 5 этажах;
- отсутствует внутреннее остекление заполнения оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда на 4 этаже, 3 подъезда на 2 этаже, 4 подъезда на 4, 5 этажах, 5 подъезда на 5 этаже, 6 подъезда на 3, 4, 5 этажах;
- неисправность ограждения лестничного марша в лестничной клетке 1 подъезда на 5 этаже, 5 подъезда на 4 этаже;
- неисправность крепления ограждения лестничного марша в лестничной клетке 1 подъезда на 1 этаже, 4 подъезда на 1 этаже.

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 «ГУК-1» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 26, корп. 1 по ул. Шабалина в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-10/02-11/270 от 02.07.2012г. об административном правонарушении, акт № А-10/02-07/607 от 29.06.2012 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 указанного многоквартирного дома в строгом соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего были нарушены пункты 2.6.7, 2.6.13, 3.2.18, 3.4.1, 4.2.4.2, 4.7.2, 4.8.1, 5.3.2, 5.6.2, 5.6.6 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 были установлены смягчающие административную ответственность обстоятельства.

Общество ранее не привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения в г. Архангельске.

Таким образом, административное правонарушение ООО «ГУК-1» совершено при наличии смягчающих административную ответственность обстоятельств. Отягчающих обстоятельств не установлено.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «ГУК-1» нарушило права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанном многоквартирном доме.

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 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, заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

ПОСТАНОВИЛ:

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.

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.

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 взиманий (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.

Заместитель

руководителя инспекции



С.А. Шуминов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/217 от « 25 » _____ июля _____ 2012 г.
по делу об административном правонарушении
отправлена по почте _____

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.