



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Комсомольская, 38, корпус 1, каб. № 207, г. Архангельск 163072
тел./факс (8182) 21-27-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10/307

по делу об административном правонарушении

« 28 » августа 2013 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Руководитель государственной жилищной
инспекции Архангельской области

Рюмин Сергей Юрьевич,

рассмотрев протокол № А-02/02-08/393 от 21 августа 2013 года и материалы дела об
административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении
должностного лица

Фамилия	Меркулова	Имя	Михаила	Отчество	Викторовича
Дата рождения	24.08.1969г.	Место рождения	г. Архангельск		
Место работы и должность	директор ООО «Городская управляющая компания – 1»				
Имеющего заработную плату (оклад)	рублей				
Место жительства	г. Архангельск, ул. Партизанская, д. 60, корпус 1, кв. 46				
Документ, удостоверяющий личность	паспорт серии 11 04 № 053869				
Привлекался к административной ответственности	17.07.2013г. админ. штраф 4500 руб.				

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителей дома № 9 корпус 3 по пр. Обводный канал и
г. Архангельске в прокуратуру г. Архангельска государственной жилищной инспекцией
«Городская управляющая компания-1» (далее – ООО «ГУК-1») выездная проверка соблюдения ООО
Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Правил и норм
технической эксплуатации жилищного фонда; норматива обеспечения коммунальной
услугой по горячему водоснабжению жильцов многоквартирного дома.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании
многоквартирного дома № 9 корпус 3 по пр. Обводный канал в г. Архангельске (акт
№ А-02/02-06/1093 от 20.08.2013г.) и установлено, что ООО «ГУК-1» 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 21 августа 2013 года путем составления протокола № А-02/02-08 393

возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст.
7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица – директора ООО «ГУК-1» Меркулова
М.В.

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено руководителем
государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее –руководитель
инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 28 августа 2013 года.

Директор ООО «ГУК-1» Меркулов М.В. надлежащим образом извещенный о
времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении
определения № А-02/03-44/297 от 21.08.2013г.) не явился, направил на рассмотрение
дела своего защитника Гнездова Э.В. по доверенности от 26.08.2013г.

В ходе рассмотрения дела защитник директора ООО «ГУК-1» Меркулова М.В.
наличие выявленных нарушений при проведении проверки признал, наличие вины
директора ООО «ГУК-1» не оспаривал.

Изучив материалы дела, заслушав защитника лица, в отношении которого ведется
производство по делу об административном правонарушении, заместитель руководителя
инспекции полагает, что в действиях директора ООО «ГУК-1» Меркулова М.В.
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, осуществлять
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 13.08.2006г. № 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 № 9 корпус 3 по
пр. Обводный канал в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано
управление управляющей организацией и утверждено ООО «ГУК-1», что подтверждается
договором управления многоквартирным домом от 30.10.2009г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 30.10.2009г., заключенного между
Собственником помещений и ООО «ГУК-1», Управляющая компания в течение срока
действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы
по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, производить
начисление и сбор платежей за оказанные услуги.

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 дома № 9 корпус 3 по пр. Обводный канал в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от
30.10.2009г., Общество обязано руководствоваться действующим законодательством РФ,
в частности, нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию
жилищного фонда – Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

утвержденными постановлениям Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 (далее - Правила № 170), а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства 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 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;
- 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, проживающим в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 4.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполь; предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполь; работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей.

Согласно пункту 4.1.3. Правил № 170 при появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору.

На основании пункта 4.1.15 Правил № 170 не допускается подтопление подвалов и техподполь из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

В соответствии с пунктом 5.6.2 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей; 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.

Согласно пункту 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; обеспечивать запрограммированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений.

На основании пункта 4.7.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

Согласно пункту 5.8.3 Правил № 170 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 стыков соединений в системах канализации, осмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки.

Согласно п. 4.6.1.1. Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водостока, защиту от увлечения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования, воздухообмен и температурно-влажностный режим.

препятствующие конденсатообразованию и пересыханию чердачных перекрытий, покрытий; обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств; чистоту чердачных помещений и освещенность; достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами; исправность и местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнителя теплоизоляции стояка; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

На основании п. 4.6.1.25. Правил № 170 необходимо обеспечить вентиляцию крыш: чердачных - за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство нельзя; бесчердачных (вентилируемых) - за счет продухов; крыши с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты на секцию.

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

Директор Общества в силу пунктов 10.1, 10.7 Устава ООО «ГУК-1» является единоличным исполнительным органом Общества, без доверенности действует от имени Общества.

При исполнении своих должностных полномочий директор ООО «ГУК-1» обязан руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и Уставом Общества.

Директором ООО «ГУК-1» согласно приказу № л от 19.06.2012г., является Меркулов М.В.

Таким образом, директор ООО «ГУК-1» Меркулов М.В. несет ответственность за ненадлежащее содержание дома № 9 корпус 3 по пр. Обводный канал в г. Архангельске.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственной жилищной надзор за содержанием общего имущества осуществляются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По обращению жителей дома № 9 корпус 3 по пр. Обводный канал в г. Архангельске в прокуратуру города государственным жилищным инспектором Хвинозой Е.В. в присутствии представителя ООО «ГУК-1» Кокаевой Ю.Н. по доверенности от 19.08.2013г. и представителя НП СРО «Гарант» Кондратова А.В. 20 августа 2013 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- негерметичность трубопровода горячего водоснабжения в подвальном помещении в районе подъездов № 1, 2, 3, 4;
- негерметичность трубопровода холодного водоснабжения в подвальном помещении в районе теплового узла (4 подъезд) и между 2 и 3 подъездами;
- негерметичность трубопровода канализации в подвальном помещении в районе подъездов № 1, 8;
- подтопление подвального помещения в районе подъездов № 1, 2, 8;
- захламление и загрязнение подвального помещения отдельными местами;
- неисправность кровельного покрытия (следы протечек в чердачном помещении) в районе подъезда № 8;
- неисправность дверей входа в лестничную клетку в подъезде № 8 (плотно не закрываются);
- неисправность крепления жалюзийной решетки в чердачном помещении в районе подъезда № 9;
- частичное отсутствие пандусов на ступеньках в лестничных клетках подъездов № 1-9 и перед входом в подъезды № 1, 3, 4.

На основании
29.7, 29.9, 29.10 КоА
Архангельской области