



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ**  
Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 164**  
по делу об административном правонарушении

« 30 » августа 2011 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя  
государственной жилищной  
инспекции Архангельской области

**Белов Андрей Валерьевич,**

рассмотрев протокол № А-09/7-03/186 от 18 августа 2011 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Городская управляющая компания-2»

Юридический адрес: 163060, г. Архангельск, ул. Шабалина, д. 19, корп. 1,  
Банковские реквизиты: р/с 40702810104000103929 Банк Арх. ОСБ № 8637  
БИК 041117601 ИНН 2901156092 КПП 290101001  
Телефон 27-61-04 Телефакс 23-61-84  
Законный представитель юридического лица директор Копалин А.В.  
Привлекалось к административной ответственности 17.06.2010 – адм. штраф 40000 руб.

**УСТАНОВИЛ:**

По обращению заместителя управляющего директора по коммерческим вопросам главного управления по Архангельской области ОАО «ТГК-2» Э.А. Бабицкого государственной жилищной инспекцией Архангельской области на основании распоряжения № А-09/6-02/854 от 08 августа 2011 года проведена внеплановая проверка содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома № 9 корп. 2 по ул. Тимме в г. Архангельске в отношении ООО «Городская управляющая компания-2».

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и ремонте указанного дома (акт проверки № А-09/7-05/569 от 17 августа 2011 года) и установлено, что ООО «Городская управляющая компания-2» нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 (далее – Правила).

Данные нарушения образуют состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов).

По результатам проведенной проверки путем составления протокола № А-09/7-03/186 от 18 августа 2011 года, возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении ООО «Городская управляющая компания-2».

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 30 августа 2011 года. ООО «Городская управляющая компания-2» извещено о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-09/7-07/163 от 18 августа 2011 года).

На рассмотрение дела законный представитель ООО «Городская управляющая компания-2» не прибыл, уважительной причины неявки не представил, ходатайство об отложении рассмотрения дела от него не поступало.

При данных обстоятельствах, в соответствии с частью 2 статьи 25.1 КоАП РФ, дело рассмотрено в отсутствие законного представителя лица, привлекаемого к административной ответственности.

Изучив материалы дела, заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области полагает, что в действиях ООО «Городская управляющая компания-2» усматривается состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 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 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 Жилищного кодекса РФ.

Для собственников жилых помещений дома № 9 корп. 2 по ул. Тимме в г. Архангельске управляющей организацией является ООО «Городская управляющая компания-2».

В соответствии с пунктом 2.2.31 Устава ООО «Городская управляющая компания-1» предметом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда.

При выполнении данных работ ООО «Городская управляющая компания-1» обязано руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в частности, нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию жилищного фонда – Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170.

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 2.1. Договора управления от 01 октября 2006 года, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме № 9 корп. 2 по ул. Тимме и ООО «Городская Управляющая Компания-2», Управляющая компания в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

Таким образом, ООО «Городская Управляющая Компания-2» является лицом, ответственным за содержание жилого дома № 9 корп.2 по ул. Тимме в г. Архангельске.

Согласно пункту 2.6.6. Правил В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется:

подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников;  
подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала);  
подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);  
в неотопляемых помещениях обеспечивают ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

При наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

Согласно пункту 3.2.8. Правил Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами;  
поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность;  
не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки;  
не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

Согласно пункту 3.2.9. Правил Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

Согласно пункту 4.6.1.9. Правил Несущие конструкции крыши, устройства и оборудование, в том числе расположенные на крыше, карниз и водоотводящие элементы крыши, ограждения, гильзы, анкеры, устройства молниезащиты должны быть до ремонта кровельного покрытия приведены в технически исправное состояние.

Согласно пункту 4.1.15. Правил Не допускается подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения;

Согласно пункту 4.6.1.18. Правил После окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов и др. все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

Согласно пункту 4.7.7. Правил 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. должно быть исправным остекление лестничных клеток; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки;

помещение должно регулярно проветриваться, температура воздуха - не менее +16 град. С;

должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц; рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега; входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

Согласно пункту 5.7.2. Правил Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить:

плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;  
замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;  
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;  
устранение засоров в каналах;  
устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

Согласно пункту 5.8.3. Правил 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, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки;

Согласно пункту 5.9.2. Правил ствол мусоропровода должен изготавливаться из материалов, соответствующих противопожарным и санитарным требованиям, все его неподвижные соединения (стыки труб, крепления клапанов и т.д.) должны быть водо-, дымо- и воздухопроницаемыми.

Согласно пункту 5.9.3. Правил Загрузочный 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 воздухопроницаемость загрузочного клапана;
- ковш должен иметь блокировку в закрытом положении;
- в любом положении ковш не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода;
- при открытом ковше его загрузочное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному;
- загрузочные клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение ТБО в ствол мусоропровода;
- внутренняя поверхность ковша должна быть гладкой и иметь стойкое антикоррозионное покрытие.

В соответствии с пунктом 39 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Государственным жилищным инспектором Гонцовым М.Н. в присутствии представителя ООО «Городская управляющая компания-2» по доверенности

5  
Кокляевой Ю.Н. 17 августа 2011 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и эксплуатации жилого дома № 9 корп. 2 по ул. Тимме в г. Архангельске.

Согласно акту (№ А-09/7-05/569 от 17 августа 2011 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность теплоизоляции трубопровода отопления в техподполье дома в районе теплового узла, правого и левого крыла дома;
- негерметичность трубопровода канализации в техподполье дома в районе правого крыла дома;
- негерметичность трубопровода холодного водоснабжения в техподполье дома в районе левого крыла дома;
- захламленность техподполья дома в районе теплового узла;
- наличие строительного мусора на кровле в районе левого крыла дома;
- неисправность леерного ограждения в районе левого крыла дома;
- неисправность (разрушение кирпичной кладки) вентиляционных шахт выше уровня кровли в районе правого крыла дома;
- неисправность крепления загрузочного клапана ствола мусоропровода в лестничной клетке на 4, 8 этажах;
- неисправность (отсутствие ручки) клапана ствола мусоропровода в лестничной клетке на 9 этаже;
- негерметичность ствола мусоропровода в лестничной клетке на 3, 5, 6, 7 этажах;
- неисправность штукатурного и отделочного слоя стен и потолка в лестничной клетке на 3 этаже (после пожара);
- неисправность оконного заполнения в лестничной клетке на 3 этаже (после пожара);

Сроки устранения выявленных нарушений согласно Приложению № 2 Правил и Приложению В ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги» составляют от 1 до 5 суток.

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.

Согласно пункту 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, 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 ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «Городская управляющая компания-2», будучи обязанным содержать жилой дом № 9 корп. 2 по ул. Тимме в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего нарушило пункты 2.6.6, 3.2.8, 3.2.9, 4.1.15, 4.6.1.9, 4.6.1.18, 4.7.7, 4.8.14, 5.7.2, 5.8.3, 5.9.2, 5.9.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, вина ООО «Городская управляющая компания-2» в нарушении правил содержания и ремонта жилого дома № 9 корп. 2 по ул. Тимме в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-09/7-03/186 от 18 августа 2011 года, акт проверки № А-09/7-05/569 от 17 августа 2011 года, предписание № А-09/569 от 17 августа 2011 года, обращение заместителя управляющего директора по коммерческим вопросам главного управления по Архангельской области ОАО «ТГК-2» Э.А. Бабицкого и др.).

6  
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.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «Городская управляющая компания-2» 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 юридическое лицо – ООО «Городская управляющая компания-2» виновным в совершении правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 40 000 рублей.

Постановление может быть обжаловано нарушителем или его законным представителем в течение 10 дней со дня получения копии постановления в арбитражный суд.

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 или административный арест сроком до 15 суток.

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.



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

**А.В. Белов**  
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 164 от « 30 » <sup>7</sup> августа 2011 г.

по делу об административном правонарушении  
отправлена по почте \_\_\_\_\_  
5 - СЕН 2011

Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2011 г.

Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7 статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02 октября 2007 года № 229-ФЗ в течение одного года со дня вступления в законную силу.