



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 № 01-10/296**

по делу об административном правонарушении

« 01 » октября 2012 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной  
жилищной инспекции Архангельской области

**Шуминов Сергей Александрович,**

рассмотрев протокол № А-04/02-11/416 от 21 сентября 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Городская Управляющая Компания-2»

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

Банковские реквизиты: р/с 40702810104000103929 Банк Архангельское отделение ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901156092 КПП 290101001

Телефон Факс 23-61-84

Законный представитель юридического лица директор – Меркулов М.В.

Привлекалось к административной ответственности 30.05.2012г. админ штраф 40 000 руб.

**УСТАНОВИЛ:**

По обращению жителя дома № 131 по пр. Ломоносова в г. Архангельске в адрес депутата Архангельского областного Собрания депутатов пятого созыва Заре В.Н., государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Городская Управляющая Компания-2» (далее – ООО «ГУК-2») 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 № 131 по пр. Ломоносова в г. Архангельске (акт № А-04/02-07/847 от 20.09.2012 г.) и установлено, что ООО «ГУК-2» ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт указанного дома и им нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, 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 21 сентября 2012 г. путем составления протокола А-04/02-11/416 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «ГУК-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 01 октября 2012 года.

Законный представитель ООО «ГУК-2», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-04/03-27/305 от 21.09.2012г.) не явился, направив защитника Гнездова Э.В. (по доверенности от 12.06.2012 года).

В ходе рассмотрения дела защитник юридического лица пояснил, что выявленные в ходе проверки нарушения Обществом частично устранены, причиной нарушения правил содержания и ремонта жилого дома является недостаточность имеющихся денежных средств, препятствующее соблюдению ООО «ГУК-2» правил содержания и ремонта жилого дома № 131 по пр. Ломоносова в г. Архангельске. При этом, наличие выявленных в ходе проверки нарушений в содержании многоквартирного дома № 131 по пр. Ломоносова в г. Архангельске защитник юридического лица признал, наличие вины ООО «ГУК-2» не оспаривал.

Изучив материалы дела, и заслушав пояснения защитника юридического лица заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «ГУК-2» 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 № 131 по пр. Ломоносова в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «ГУК-2», что подтверждается договором управления многоквартирным домом от 01.03.2007г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.03.2007г., заключенного между Собственником муниципального жилого фонда и ООО «ГУК-2», Управляющая организация по заданию Заказчика и Пользователей в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги.

В соответствии с пунктом 2.2.31 Устава ООО «ГУК-2» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «ГУК-2» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 131 по пр. Ломоносова в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от 01.12.2007г., 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 27.09.2003 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 благоустройстве 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 3.2.16 Правил № 170 размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

На основании пункта 3.3.1 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить: температурно-влажностный режим чердачных помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения.

В соответствии с пунктом 3.4.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья

Согласно пункту 3.5.2 Правил № 170 таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в данном подъезде, должны вывешивать у входа в подъезд (лестничную клетку). Они должны быть размещены однотипно в каждом подъезде, доме, микрорайоне.

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 техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения;

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 подкосурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

На основании пункта 4.6.1.23 Правил № 170 очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью.

В соответствии с пунктом 4.6.3.2 Правил № 170 (теплый чердак) температура воздуха в чердачном помещении не ниже +12 град. С. Для этого требуется: отсутствие

коррозии поддона под вытяжной шахтой; отсутствие протечек инженерных коммуникаций, которые должны иметь антикоррозийное покрытие.

Согласно пункту 5.7.10 Правил № 170 антикоррозионная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов должна производиться не реже одного раза в три года.

На основании пункта 4.6.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

В соответствии с пунктом 4.6.4.1. Правил № 170 неисправности системы водоотвода: наружного (загрязнение и разрушение желобов и водосточных труб, нарушение сопряжений отдельных элементов между собой и с кровлей, обледенение водоотводящих устройств и свесов) и внутреннего (протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок и открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от здания, протекание стыковых соединений водосточного стояка, конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

На основании пункта 4.8.7 Правил № 170 пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

В соответствии с пунктом 4.8.6 Правил № 170 деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня. Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня следует вырезать и заменять новыми такой же формы и такого же цвета. Стыки вставок поручня должны быть сварены и зачищены.

На основании пункта 4.8.14 Правил № 170 (лестничные клетки) должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки.

Согласно пункту 5.5.12 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда, ответственные за технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов, по договорам со специализированными организациями должны обеспечивать периодические проверки: вентиляционных каналов помещений, в которых установлены газовые приборы, - не реже двух раз в год (зимой и летом). Ремонт дымоходов и вентиляционных каналов допускается производить лицам, имеющим соответствующую подготовку, под наблюдением инженерно-технического работника организации по обслуживанию жилищного фонда. Проверка и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов должна оформляться актами. Самовольные ремонты, переделки и наращивание дымоходов и вентиляционных каналов не допускаются. После каждого ремонта дымоходы и вентиляционные каналы подлежат проверке и прочистке независимо от предыдущей проверки и прочистки в сроки, установленные в актах.

На основании пункта 5.6.1 Правил № 170 эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями.

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 автомагистации.

Согласно пункту 5.6.2 Правил № 170 Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию: 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; внутримодового электрооборудования и внутримодовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей.

На основании пункта 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 строительном-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.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственный 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 № 131 по пр. Ломоносова в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Власовой Н.А. в присутствии представителя ООО «ГУК-2» Кокляевой Ю.Н. (по доверенности от 20.09.2012г.) 20 сентября 2012 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность водосточной трубы системы внутреннего водоотвода от поддона в районе сборной вытяжной шахты I подъезда;
- неисправность трубопровода канализационной вытяжки в чердачном помещении в районе квартиры № 206;
- не выполнена антикоррозионная окраска поддонов под сборными вытяжными шахтами в чердачном помещении I – VI подъездов;
- неисправность защитного фартука из оцинкованной стали в месте примыкания к вытяжной вентиляционной шахте в районе I подъезда;
- негерметичность трубопровода холодного водоснабжения в техподполье в районе I подъезда;
- отсутствует крышка на распределительной коробке в тамбуре входа в I подъезд, в III подъезде в тамбуре входа и на площадке 7 этажа, в IV подъезде на 7 этаже, в V подъезде на 4 этаже, в VI на 4, 5 этажах;
- неисправность электроустановочного прибора (светильника) в лестничных клетках V подъезда на 1, 6, 7, 8 этажах, VI подъезда на 2, 8 этажах, над входом в I подъезд;
- не обеспечена нормальная, безаварийная работа электрооборудования жилого дома (не предьявлен акт замера сопротивления изоляции электросетей);
- неисправность наружного остекления заполнения оконных проемов в лестничных клетках II подъезда на 1, 9 этажах, VI подъезда на 1 этаже;
- отсутствует деревянный поручень ограждения лестничного марша в лестничной клетке IV подъезда на 2 этаже;
- неисправность ограждения лестничного марша в лестничной клетке IV подъезда на площадке 6 этажа;
- негерметичность (неисправность) ствола мусоропровода в I подъезде на 4 этаже, во II подъезде на 8 этаже, в IV подъезде на 6 этаже, в V подъезде на 1, 6 этажах, в VI подъезде на 3 этаже;
- наличие посторонних предметов (строительного мусора) в лестничной клетке III подъезда на площадке 7 этажа;
- не проведена прочистка вентиляционных каналов специализированной организацией (отсутствует акт);
- наличие растительности на козырьке входа в IV подъезд;
- отсутствуют таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в III, V, VI подъездах;
- наличие бытового мусора в чердачном помещении;
- наличие бытового мусора в техподполье и перед входом в тепловой пункт в I подъезде;
- затопление помещения теплового узла в VI подъезде;
- подтопление техподполья в районе III – VI подъездов.

Доводы защитника юридического лица не подтверждаются материалами дела.

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-2» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 131 по пр. Ломоносова в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-04/02-11/416 от 21.09.2012г. об административном правонарушении, акт № А-04/02-07/847 от 20.09.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителя дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «ГУК-2», 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 4.6.4.1, 4.6.1.1, 5.8.3, 5.7.10, 4.6.3.2, 4.6.1.23, 5.6.2, 5.6.6, 5.6.1, 4.8.14, 4.8.6, 4.8.1, 4.8.7, 5.9.2, 3.2.16, 5.5.12, 3.5.2, 3.3.1, 3.4.1, 4.1.15, 4.1.3 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 (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 смягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Общество ранее привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения (нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме постановление № 01-10/179 от 30.05.2011г.) в г. Архангельске.

Таким образом, административное правонарушение ООО «ГУК-2» совершено при наличииотячающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «ГУК-2» 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 законами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к качеству услуги, исполнитель обязан оказать потребителю услугу, соответствующую этим требованиям.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «ГУК-2» штраф в размере 45 000 (сорок пять 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 «ГУК-2» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 45 000 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

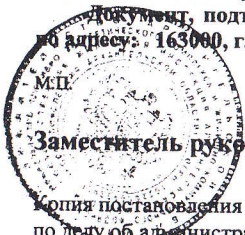
БИК 041117001 ОКАТО 11401000000

Код дохода 390 1 16 90040 04 0000 140 «Прочие поступления от денежных 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.



Заместитель руководителя инспекции

*С.А. Шуминов*  
(подпись)

**С.А. Шуминов**  
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/296 от « 01 » октября 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.