



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 № 01-10/297

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-04/02-11/417 от 21 сентября 2012 года об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица

Меркулова	Имя	Михаила	Отчество	Викторовича
Дата рождения	24.08.1969г.	Место рождения	г. Архангельск	
Место работы и должность	директор ООО «Городская Управляющая Компания-2»			
Имеющего заработную плату (оклад)	рублей			
Место жительства	г. Архангельск, ул. Терехина, д. 6, корп. 2, кв. 27			
Документ, удостоверяющий личность	паспорт серии 11 04 № 053869			
Привлекался к административной ответственности	нет			

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-04/02-11/417 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица – директора ООО «ГУК-2» Меркулова М.В.

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.

Директор ООО «ГУК-2» Меркулов М.В., 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 06.08.2012 года).

В ходе рассмотрения дела защитник директора ООО «ГУК-2» Меркулова М.В. 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 должностного лица признал, наличие вины директора ООО «ГУК-2» Меркулова М.В. не оспаривал.

Изучив материалы дела, и заслушав пояснения защитника юридического лица заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях директора ООО «ГУК-2» 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 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 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 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 загрязненными.

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 относительно 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; захламывать 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 деревянных, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным 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 укреплать.

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 автоматизации.

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; внутридомового электрооборудования и внутридомовых 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 строительномонтажных 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, государственной 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 предъявлен 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 очистка 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 директора ООО «ГУК-2» Меркулова М.В. не подтверждаются материалами дела.

Директор Общества в силу пунктов 10.1, 10.6, 10.7 Устава ООО «ГУК-2» является единоличным исполнительным органом Общества, осуществляет оперативное руководство деятельностью, без доверенности действует от имени Общества.

При исполнении своих должностных полномочий директор ООО «ГУК-2» обязан руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и Уставом Общества.

Директором Общества, согласно приказу № Л1 от 19.06.2012 г., является Меркулов М.В.

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 директора ООО «ГУК-2» Меркулова М.В. 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 директор ООО «ГУК-2» Меркулов М.В., будучи обязанным организовать и обеспечить содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в строгом соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполнил, вследствие чего им 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 и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех до пяти тысяч рублей.

В ходе рассмотрения дела смягчающих и отягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Вместе с тем, своим бездействием директор ООО «ГУК-2» Меркулов М.В. нарушил 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, привлеченном к административной ответственности, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на директора ООО «ГУК-2» Меркулова М.В. штраф в размере 4 000 (четыре тысячи) 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