



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

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

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Комсомольская, 38, корп. 1, каб. № 207, г. Архангельск 163072

тел./факс (8182) 21-27-18

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е № 01-10/65

по делу об административном правонарушении

« 04 » _____ марта 2014 г. _____ г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Заместитель
руководителя государственной жилищной
инспекции Архангельской области

Шуминов Сергей Александрович,

рассмотрев протокол № А-12/02-08/79 от 18 февраля 2014 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, офис 20
Банковские реквизиты: р/с 40702810104000103929 Банк Архангельское отделение
ОСБ № 8637

БИК _____ ИНН _____ 2901156092 КПП _____ 290101001
Телефон _____ Факс _____ 23-61-84
Законный представитель юридического лица директор – Меркулов М.В.
Привлекалось к административной ответственности _____ нет

У С Т А Н О В И Л:

По обращению жителя дома № 131 по пр. Ломоносова в г. Архангельске государственной
жилищной инспекции 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-12/02-06/236 от
17.02.2014г.) 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 27.09.2003г.
№ 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
18 февраля 2014 года путем составления протокола № А-12/02-08/79 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 04 марта 2014 года.

Законный представитель ООО «ГУК-2», надлежащим образом извещенный о времени и
месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения
№ А-12/03-44/56 от 18.02.2014г.) не явился, уважительных причин неявки не представил,
ходатайств о продлении срока рассмотрения дела в адрес инспекции не поступало.

При таких обстоятельствах, в соответствии с частью 2 статьи 25.1 КоАП РФ дело
рассмотрено в отсутствие лица, в отношении которого ведется производство по делу об
административном правонарушении.

Изучив материалы дела, 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 этом 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 13.08.2006г. № 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
многоквартирным 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 Компания 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 и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

В соответствии с пунктом 2.2.30 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 01.03.2007г.,
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 27.09.2003г. № 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 обеспечиваем:

- 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
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

На основании пункта 3.2.11 Правил № 170 наружные входные двери в подвалы и лестничные клетки должны иметь самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

Согласно пункту 3.2.12 Правил № 170 на площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

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

В соответствии с пунктом 4.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполья; устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допускающая их дальнейшего развития; предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполья; работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей.

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 (не допускается): подтопление подвалов и техподполья из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламывать и загрязнять подвалные помещения.

На основании пункта 4.4.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: устранение повреждений полов по мере выявления, не допускающая дальнейшего развития; восстановление защитно-отделочных покрытий; периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях.

В соответствии с пунктом 4.6.1.26 Правил № 170 при обслуживании крыши следует обеспечить: исправность системы водостока; водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на приемном кольце, и колпаками с дренающим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться.

Согласно пункту 4.7.2 Правил № 170 неисправности заполнений оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнения; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов; засорение желобов в коробке для стока конденсата; 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.

На основании пункта 4.8.5 Правил № 170 замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов.

В соответствии с пунктом 4.8.10 Правил № 170 входные крыльца должны отвечать требованиям: осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м; стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания; проветриваемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра; козырьки над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах не допуская сползания снега; не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмоксти или водоотводящих устройств под крыльцами.

Согласно пункту 4.8.13 Правил № 170 элементы лестницы: минимально допустимое значение опирания на бетонные и металлические поверхности - 50 мм, на кирпичную кладку - 120 мм; допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок - не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм; отклонение перил от вертикали - не более 6 мм.

На основании пункта 4.8.15 Правил № 170 запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения. Завдвижки, электроштитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера организации по обслуживанию жилищного фонда.

Согласно пункту 5.6.2 Правил № 170 Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию: внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей; осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросборщиков и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда.

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; обеспечивать запроецированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений.

На основании пункта 5.7.2 Правил № 170 персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить: плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы; замену сломанных вытяжных решеток и их крепление; устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

Согласно пункту 5.9.3 Правил № 170 загрузочный клапан мусоропровода должен удовлетворять таким требованиям: ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухо непроницаемость загрузочного клапана; ковш должен иметь блокировку в закрытом положении; в любом положении ковша 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 5.9.10 Правил № 170 персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать: уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов; очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропроводов; своевременную замену заполненных контейнеров под столами мусоропроводов на порошке; вывод контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз; очистку и мойку мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером; профилактический осмотр всех элементов мусоропровода; устранение засоров.

На основании пункта 5.9.13 Правил № 170 контейнер с отходами следует к моменту перегрузки в мусоровоз удалить из мусоросборной камеры на отведенную площадку.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственный жилищный 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 Спичиной И.А. в присутствии представителя ООО «ГСК-2» Садывовой Н.А. (по доверенности от 17.02.2013г.) 17 февраля 2014 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки были выявлены следующие нарушения:

- отсутствие освещения в техподполье с 1 по 6 подъезд;
- захламление техподполья в районе 1, 2, 5 подъездов;
- подтопление техподполья в районе 1 подъезда; подтопление помещения теплого узла;
- наличие посторонних предметов на лестничной клетке в 4-м подъезде на 9 этаже;
- антисанитарное состояние помещений мусорокамер с 1 по 6 подъезды;
- неисправность загруженного клапана мусоропровода: 1 подъезд – 2 этаж, 2 подъезд – 2, 9 этажи, 4 подъезд – 3, 5, 7 этажи;
- неисправность покрытия пола в лестничной клетке: 1, 2 подъезд – в помещении тамбура, 4 подъезд – в районе цокольного этажа;
- отсутствие решеток крыльца при входе в 1-4, 6 подъезды;
- неисправность ступени крыльца при входе в 1 подъезд;
- отсутствие внутреннее заполнение оконного проема в лестничной клетке: 1 подъезд – 5, 7 этажи, 2 подъезд – с 4 по 6, 9 этажи, 3 подъезд – 7, 9 этажи, 4 подъезд – 3, 5, 6-9 этажи, 5 подъезд – 4 этаж, чердачное помещение, 6 подъезд – 3, 6, 8 этажи;
- отсутствие плафона в лестничной клетке: 1 подъезд – тамбур, 2, 3, 7, 8 этажи, 2 подъезд – 2, 7 этажи, 3 подъезд – 2, 4, 6-9 этажи, 4 подъезд – 7-9 этажи, 5 подъезд – 4 этаж, 6 подъезд – 2, 3, 6, 8 этажи;
- неисправность прибора освещения в лестничной клетке: 1 подъезд – 4, 6, 2 подъезд – 3, 9 этажи, 3 подъезд – 3, 5 этажи, 5 подъезд – 5-9 этажи, 6 подъезд – 7, 9 этажи;
- отсутствует самозапирающееся устройство на тамбурных дверях 3, 5 подъездов;
- отсутствует электроосветительный прибор при входе в 1-6 подъезды;
- засор водоприемной воронки 6 подъезда;
- отсутствие защитных решеток на водоприемных воронках с 1 по 6 подъезды;
- отсутствие дефлекторов на вытяжных трубах 4, 5 подъездов.

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 «ГСК-2» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 131 по пр. Ломоносова в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-12/02-08/79 от 18.02.2014г. об административном правонарушении, акт № А-12/02-06/236 от 17.02.2014г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителей домов и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «ГСК-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 3.4.1, 3.2.16, 3.2.11, 3.2.12, 4.1.1, 4.1.15, 4.4.1, 4.6.1.26, 4.7.2, 4.8.5, 4.8.10, 4.8.13, 4.8.15, 5.6.2, 5.6.6, 5.7.2, 5.9.3, 5.9.10, 5.9.12 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 смягчающих или отягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «ГСК-2» нарушило права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанном многоквартирном доме.

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 услуг, 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 «ГСК-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

ПО С Т А Н О В И Л:

Признать ООО «Городская Управляющая Компания-2» 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 60 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 ОКТМО 11701000

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: 163072, г. Архангельск, ул. Комсомольская, д. 38, корп. 1, каб. 207.



М.П. **Заместитель руководителя инспекции**

(подпись)

С.А. Шуминов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/65 от « 04 » марта 2014 г.

Постановление вступило в законную силу « _____ » 2014г.
Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7
статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007г. №229-ФЗ в
течение двух лет со дня вступления в законную силу.