



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 257
по делу об административном правонарушении

« 17 » ноября 2010 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения)

Заместитель руководителя инспекции **Белов Андрей Валерьевич,**

рассмотрев протокол № А-04/7-03/281 от 08.11.2010г. и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении ООО «Городская Управляющая Компания-3»

Юридический адрес: 163009, г. Архангельск, ул. Шубина, д. 30

Банк и все реквизиты: р/с 40702810104000103770 Банк Арх. ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901151464 КПП 290101001

Телефон 23-61-84 Факс

Законный представитель юридического лица **директор Колпакин А.В.**

Привлекало с/к административной ответственности 06.04.2010 – адм. штраф 40000 руб.

УСТАНОВИЛ:

Государственной жилищной инспекцией Архангельской области по коллективному обращению жителей дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске проведена проверка содержания и эксплуатации указанного дома.

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и эксплуатации вышеуказанного жилого дома (акт № А-04/7-05/577 от 02.11.2010г.) и установлено, что ООО «Городская Управляющая Компания-3» ненадлежащим образом осуществляет содержание данного дома и им нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 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 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении ООО «Городская Управляющая Компания-3».

В соответствии со ст. 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено заместителем руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области.

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 17 ноября 2010 года. ООО «Городская Управляющая Компания-3» извещено о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-04/7-07/235 от 08.11.2010 года).

На рассмотрение дела законный представитель общества не прибыл, у важительной причины неявки не представил, ходатайство об отложении рассмотрения дела от него не поступало.

При данных обстоятельствах дело рассмотрено в отсутствие лица, привлекаемого к административной ответственности.

Изучив материалы дела заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «Городская Управляющая Компания-3» 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 собственника в жилых помещениях дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске, управляющей организацией является ООО «Городская Управляющая Компания-3».

В соответствии с пунктом 2.2.30 Устава ООО «Городская Управляющая Компания-3» предметом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда.

При выполнении данных работ ООО «Городская Управляющая Компания-3» 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 27.09.2003 г. № 170.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-эпидемиологическое благополучие 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 ноября 2007 года, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме № 37 по ул. Р. Люксембург и ООО «Городская Управляющая Компания-3», 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-3» является лицом, ответственным за содержание жилого дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске.

Согласно правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда организация ответственная за содержание жилищного фонда должна обеспечить:

- согласно пункту 2.1.3. правил Обнаруженные во время осмотра дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к

снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в приложении N 2.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

согласно пункту 3.2.2. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов в расположенных на лестничных клетках;

требуемое санитарное состояние лестничных клеток;

нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

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 3.2.12. правил На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

согласно пункту 3.4.1. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подпольий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях отражающих конструкций;

чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья;

согласно пункту 4.1.7. правил Прокаты, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мягкой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

согласно пункту 4.1.15. правил Не допускается:

подтопление подвалов и техподпольий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

закладывать и зарывать подвальные помещения;

устанавливать в подвалах и техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивая высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;

рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;

подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см;

использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

согласно пункту 4.2.1.15. правил Парапеты и карнизы должны иметь надежное крепление к элементам здания и открыты с уклоном в сторону внутреннего водостока (при внутреннем водостоке) и от стены при наружном не менее 3%. Вынос карниза или открытия при этом должен быть не менее 8 см, металлические открытия должны соединяться дюймовым лежачим фальцем, швы по крыльям из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадания влаги под покрытие.

согласно пункту 4.4.15. правил Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется).

Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует зажелезить цементом.

согласно пункту 4.6.1.1. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и по крыльям;

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 в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

согласно пункту 4.6.4.1. правил 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 (протечи 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 стояка) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

согласно пункту 4.7.1. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

исправное состояние окон, дверей и световых фонарей;

нормативные воздухо-теплоизоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей;

периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

согласно пункту 4.7.7. правил Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коррозия, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с одностипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы.

согласно пункту 4.8.5. правил Замена поврежденных и закреплению отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках новыми должна производиться немедленно после обнаружения дефектов.

согласно пункту 4.8.10. правил 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;

крыльцы над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах не допуская сползания снега;

не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами.

согласно пункту 4.8.14. правил должны быть исправными остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещенность лестничной клетки;

согласно пункту 5.2.12. правил Персонал организации по обслуживанию жилищного фонда должен систематически в течение отопительного сезона производить контроль за работой систем отопления.

согласно пункту 5.6.2. правил Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию:

шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с вводных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установкой в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников в общедомовых помещениях;

этажных щитов и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии;

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 мусорооборо и мусороборную, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;

силовых и осветительных установок, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию жилищного фонда;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (если они имеются);

автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.

согласно пункту 5.8.3. правил Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:

в) 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 оголовку в канализационных вышках и т.д. в установленные сроки;

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ, 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 Власовой Н.А. в присутствии представителя ООО «Городская Управляющая Компания-3» Харева А.А., представителя СРО НП «УО ЖКХ Гарант» Кондратова А.В. 02 ноября 2010 года проведена проверка содержания и эксплуатации жилого дома № 37 по ул. Р. Люксембург.

Согласно акту (№ А-04/7-05577 от 02 ноября 2010 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

- негерметичность трубопроводов канализации в техподполье в районе I, II, VI, VII подъездов;
- отсутствует внутреннее заполнение оюнного проема (рама) в лестничной клетке I подъезда на 4 этаже;
- неисправность внутреннего остекления заполнения оюнного проема в лестничной клетке I под. на 4 этаже, II под. на 4 этаже;
- неисправность конструкции пола (разрушение, пролом цементной стяжки) в тамбуре входа в III подъезд;

- отслоение керамических плиток от бетонного основания пола отдельными местами в пределах цокольного этажа в IV, V подъездах;
- неисправность системы отопления лестничных клеток IV, VIII подъездов (отопление отсутствует);
- неисправность крепления деревянной конструкции слаботочной юрбы в лестничной клетке IV под. на 4 этаже (в районе квартиры № 53);
- неисправность гидроизоляционного слоя по крытию козырька в входах в I – VIII подъезды;
- отсутствуют металлические решетки для очистки обуви у дверей входа в V, VI, VII подъезды;
- неисправность крылец входа: в VII подъезд – осадка стенки крыльца более чем на 0,1 м; в VIII подъезд – осадка ступеней более чем на 0,1 м;
- отсутствие крышки на распределительной юрбе в тамбуре входа в VII подъезд;
- неисправность системы наружного водоотвода со стороны главного фасада между VI и VII подъездами, в районе VIII подъезда (расхождение звеньев);
- подтопление техподполья в районе VII – VIII подъездов из-за неисправности трубопроводов канализации;
- не проведена периодическая очистка светопрозрачных заполнений в лестничных клетках;
- наличие бытового мусора при входе в техподполье в I, III, VII подъездах.

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 15 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-3», будучи обязанным содержать жилой дом № 37 по ул. Р. Люксембург в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего нарушило пункты 2.1.3, 3.2.2, 3.2.9, 3.2.12, 3.4.1, 4.1.7, 4.2.1.15, 4.4.1.5, 4.6.1.1, 4.6.4.1, 4.7.1, 4.7.7, 4.8.5, 4.8.10, 4.8.14, 5.6.2, 5.8.3, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, вина ООО «Городская Управляющая Компания-3» в нарушении правил содержания жилого дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-04/7-03281 от 08 ноября 2010 года, акт № А-04/7-05577 от 02.11.2010 г., коллективное обращение жителей дома № 37 по ул. Р. Люксембург и др.).

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.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, заместитель руководителя инспекции считает возможным и адекватным на ООО «Городская Управляющая Компания-3» штраф в минимальном размере, т.е. 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 ООО Городская Управляющая Компания-3 виновным в совершении правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 40000 рублей.

Постановление может быть обжаловано нарушителем или его законным представителем в течение 10 дней со дня получения копии постановления вышестоящему должностному лицу либо в суд по месту рассмотрения дела.

Согласно п. 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 настоящим Кодексом.

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.



М.П.
Заместитель
руководителя инспекции

(Handwritten signature)

А.В. Белов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 257 от « 17 » ноября 2010 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 19 НОЯ 2010

Постановление вступило в законную силу « _____ » _____ 2010 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 одного года со дня вступления в законную силу.