



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 № 01-10/401**

по делу об административном правонарушении

« 22 » ноября 2012 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения дела)

Исполняющий обязанности  
руководителя государственной жилищной  
инспекции Архангельской области

**Шуминов Сергей Александрович,**

рассмотрев протокол № А-04/02-11/533 от 16 ноября 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Городская Управляющая Компания-3»

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

Банковские реквизиты: р/с 40702810104000103770 Банк Архангельское отделение ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901151464 КПП 290101001  
Телефон Факс 23-61-84

Законный представитель юридического лица директор – Меркулов М.В.

Привлекалось к административной ответственности 24.01.2012г. адм. штраф 40 000 руб.

**УСТАНОВИЛ:**

По обращению жителей дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Городская Управляющая Компания-3» (далее – ООО «ГУК-3») обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда; норматива обеспечения коммунальной услугой по горячему водоснабжению жильцов многоквартирного дома.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирного дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске (акт № А-04/02-07/1086 от 15.11.2012 г.) и установлено, что ООО «ГУК-3» 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 16 ноября 2012 г. путем составления протокола А-04/02-11/533 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «ГУК-3».

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено исполняющим обязанности руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее – исполняющий обязанности руководителя инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 22 ноября 2012 года.

Законный представитель ООО «ГУК-3», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-04/03-27/400 от 16.11.2012г.) не явился, направив защитника Гнездова Э.В. (по доверенности от 20.06.2012 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, препятствующая соблюдению ООО «ГУК-3» правил содержания и ремонта жилого дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске. При этом, наличие выявленных в ходе проверки нарушений в содержании многоквартирного дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске защитник юридического лица признал, наличие вины ООО «ГУК-3» не оспаривал.

Изучив материалы дела, и заслушав пояснения защитника юридического лица исполняющий обязанности руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «ГУК-3» 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 № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «ГУК-3», что подтверждается договором управления многоквартирным домом от 01.11.2007г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.11.2007г., заключенного между Собственником муниципального жилого фонда и ООО «ГУК-3», Управляющая Компания по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по 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 2.2.30 Устава ООО «ГУК-3» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «ГУК-3» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от 01.11.2007г., 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 2.1.3 Правил № 170 обнаруженные во время осмотров 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.

В соответствии с пунктом 2.6.13 Правил № 170 в летний период должны быть проведены следующие работы: по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях); по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.); по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидронеоматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки.

На основании пункта 3.4.2 Правил № 170 подвалы и технические подполья должны иметь температурно-влажностный режим согласно установленным требованиям.

Согласно пункту 4.1.3 Правил № 170 подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

В соответствии с пунктом 4.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий; устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий; работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей.

На основании пункта 4.1.7 Правил № 170 просадки, щели и трещины,

образовавшиеся в отстоях и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытием: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

В соответствии с пунктом 4.1.9 Правил № 170 следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

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.

Согласно пункту 4.6.1.2. Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнывание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины и др.); в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя).

Согласно пункту 4.6.1.25 Правил № 170 необходимо обеспечить вентиляцию крыш: чердачных - за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство нельзя.

В соответствии с пунктом 4.6.2.4 Правил № 170 внутренние водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев, снега, наледей и т.д. Должно быть обеспечено плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока и крыши, правильная заделка стыков конструкций, внутреннего водостока и кровли. Соединение канализационных стояков должно быть раструбами вверх.

На основании пункта 4.7.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние окон, дверей и световых фонарей.

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 (не допускается): подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

В соответствии с пунктом 4.8.4 Правил № 170 заделку трещин, углублений, выбоин и овалов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми.

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

Согласно пункту 4.8.10 Правил № 170 входные крыльца должны отвечать требованиям: осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м.

В соответствии с пунктом 5.3.2 Правил № 170 инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

На основании пункта 5.3.6 Правил № 170 в процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.

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.

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 запроектированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений.

На основании подпункта в) пункта 5.8.3 Правил № 170 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.

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 жителей дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Власовой Н.А. в присутствии представителя ООО «ГУК-3» Кокляевой Ю.Н. (по доверенности от 15.11.2012г.) 15 ноября 2012 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- негерметичность трубопровода горячего водоснабжения в районе V – VI подъездов;
- негерметичность фланцевых соединений, «калачей» на СВП;
- неисправность (негерметичность) вытяжного канала вентиляции в чердачном помещении в районе III подъезда;
- отсутствует освещение помещения техподполья в районе I – IV, VI – VIII подъездов;
- отсутствует освещение чердачного помещения;
- отсутствует электроустановочный прибор (светильник) в районе входа в техподполье в VII подъезде;
- отсутствует защитный плафон на светильнике над входом в III подъезд;
- отсутствует крышка на распределительной коробке в тамбуре входа в III подъезд;
- неисправность системы освещения VI – VIII подъездов (освещение в VI, VII, VIII подъездах отсутствует);
- неисправность электроустановочного прибора (светильника) в тамбуре входа в III подъезд;
- загнивание стропильных ног со стороны главного фасада в районе III, IV, V подъездов;
- неисправность кровельного покрытия (трещина шифера) в районе IV подъезда;
- отсутствует остекление слухового окна в районе III подъезда;
- аварийное состояние крыльца входа в VIII подъезд – осадка ступеней более чем на 0,1м;
- провал грунта со стороны главного фасада здания (сквозные отверстия);

- отсутствует тепловая изоляция трубопроводов отопления отдельными местами в техподполье, в пределах цокольного этажа в лестничных клетках I, III, V подъездов;

- подтопление помещения техподполья из-за неисправности инженерных сетей в районе IV – V 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-3» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 37 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-04/02-11/533 от 16.11.2012г. об административном правонарушении, акт № А-04/02-07/1086 от 15.11.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителей дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «ГУК-3», 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 5.3.2, 5.3.6, 5.8.3, 4.6.2.4, 4.1.3, 4.6.1.1, 5.6.6, 5.6.2, 4.6.1.2, 4.6.1.25, 4.7.1, 2.1.3, 4.8.4, 4.8.10, 4.8.7, 4.1.7, 4.1.1, 3.4.2, 4.1.9, 2.6.13, 4.1.15 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 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 № 01-10/5 от 24.01.12г) в г. Архангельске.

Таким образом, административное правонарушение ООО «ГУК-3» совершено при наличии отягчающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «ГУК-3» 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 услуги, исполнитель обязан оказать потребителю услугу, соответствующую этим требованиям.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, наличие отягчающих административную ответственность обстоятельств, наличие отягчающих руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «ГУК» штраф в размере 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.



7  
На основании изложенного и руководствуясь статьями 7.22, 23.55, 29.6, 29.7, 29.9, 29.10 КоАП РФ, исполняющий обязанности руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

**ПОСТАНОВИЛ:**

Признать ООО «Городская Управляющая Компания-3» 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.

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.



Исполняющий обязанности  
руководителя инспекции

*С.А. Шуминов*  
(подпись)

**С.А. Шуминов**  
(фамилия, имя)

Копия постановления № 01-10/401 от « 22 » ноября 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.