



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) 217-18

**ПО СТА Н О В Л Е Н И Е № 01-10/155**

по делу об административном правонарушении

« 08 » апреля 2014 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

**Лукин Анатолий Николаевич,**

Исполняющий обязанности  
руководителя государственной жилищной  
инспекции Архангельской области

рассмотрев протокол № А-04/02-08/160 от 26 марта 2014 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 \_\_\_\_\_ 13.03.2014г.

**У С Т А Н О В И Л:**

По обращению жителя дома № 32 по ул. Серафимовича в г. Архангельск государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Городская Управляющая Компания-3» (далее – ООО «ГУК-3») обязательных требований к перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирного дома № 32 по ул. Серафимовича в г. Архангельске (акт № А-04/02-06/484 от 25.03.2014г.) и установлено, что ООО «ГУК-3» ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт указанного дома и им не соблюдается Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290, 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 26 марта 2014 года путем составления протокола № А-04/02-08/160 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 жилищной инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 08 апреля 2014 года.

Законный представитель ООО «ГУК-3», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-04/03-44/139 от 26.03.2014г.) 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, 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 13.08.2006г. № 491, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлечь 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 № 32 по ул. Серафимовича в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «ГУК-3», что подтверждается договором управления многоквартирным домом от 01.10.2007г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.10.2007г., заключенного между Собственником муниципального жилого фонда и ООО «ГУК-3», Управляющая организация по заданию собственников в течение согласованного срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять собственникам и пользователям коммунальные 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 № 32 по ул. Серафимовича в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от 26.08.2013г., Обществом обязательно 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, 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;
- 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.

В соответствии с пунктом 2.1.3 Правил № 170 обнаруженные во время осмотра дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкции 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.

В неотопляемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод (пункт 2.6.7 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 2.6.13 Правил № 170 в летний период должны быть проведены следующие работы: а) по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики, устранения щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовлен контингент операторов и осуществлен завод топлива: твердого - в расчете 70% потребности в отопительном сезоне, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса. Расчет потребного количества топлива следует производить в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами. Хранение топлива следует производить в соответствии с установленными требованиями; б) 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); в) по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.); г) по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухооборудов, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии неотрегулированных радиаторов следует провести их гидротеплотехническую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки; д) по оборочной технике и инвентарю

для дворников - проверка, ремонт, замена; е) завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м<sup>3</sup> на 1 тыс. м<sup>2</sup> уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя; ж) разъяснение нанятым, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.); з) наличие первичных средств пожаротушения.

Согласно пункту 3.4.5 Правил № 170 входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся в организациях по содержанию жилищного фонда, ОДС, у дворника, рабочих, проживающих в этих домах), о месте хранения делается специальная надпись на двери.

Доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через помещения, представителей соответствующих организаций по обслуживанию жилищного фонда и городского коммунального хозяйства должен быть обеспечен в любое время суток.

Входные двери в техподполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться в объединенной диспетчерской службе (ОДС) или в организации по обслуживанию жилищного фонда и у жителей близлежащей квартиры (о чем должна быть соответствующая надпись), двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью (пункт 4.1.14 Правил № 170).

Лестничные клетки: должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки (пункт 4.8.14 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 4.7.4 Правил № 170 окраску оконных переплетов и дверных полотен следует возобновлять не реже чем через шесть лет (преимущественно совмещать с ремонтом фасада). Окраску световых фонарей с наружной и внутренней стороны следует производить через каждые пять лет.

Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон, балконных дверей и входных дверей в подвезды следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами, а фанерованные дубовым шпоном двери следует периодически циклевать и покрывать лаком.

Все детали входных дверей из цветных или нержавеющей сталей (петли, ручки, нашивные листы, рейки у стекол) должны периодически по мере загрязнения очищаться до блеска, а поврежденные - устраниваться.

Заполнение оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы (пункт 4.7.7 Правил № 170).

Согласно пункту 5.9.2 Правил № 170 ствол мусоропровода должен удовлетворять следующим требованиям: а) ствол мусоропровода должен изготавливаться из материалов, соответствующих противопожарным и санитарным требованиям, все его неподвижные соединения (стыки труб, крепления клапанов и т.д.) должны быть водо-, льдо- и воздухо непроницаемыми; б) в месте прохода каналов через кровлю должна быть обеспечена водонепроницаемость; в) внутренняя поверхность ствола выполняется гладкой, без углублений, раковин, трещин и наплывов; г) открыто расположенный ствол мусоропровода необходимо отделать от строительных конструкций звукоизолирующими упругими прокладками; д) в нижней части ствола мусоропровода должен быть установлен шибер; е) выход ствола мусоропровода в мусоросборной камере должен обеспечивать возможность установки под ним стандартного контейнера; ж) ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляции с проходом воздуха по стволу из мусоросборной камеры, оборудован промывочным и прочистным устройством; з)

вентиляционный канал ствола должен быть выполнен из несгораемого материала и иметь гладкую внутреннюю поверхность.

В соответствии с пунктом 5.9.4 Правил № 170 шибер мусоропровода должен удовлетворять следующим требованиям: а) не сужать проходного сечения ствола мусоропровода; б) обеспечивать перекрытие ствола в период замены заполненного контейнера, а также в период профилактических и ремонтных работ; в) иметь встроенный автоматический огнеотсекатель для исключения проникновения горячих газов в ствол мусоропровода при возникновении пожара в мусороборной камере; г) изгиб патрубка шибера не должен превышать 20 мин. к оси ствола мусоропровода.

Пунктом 5.9.10 Правил № 170 персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать: а) уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов; б) очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропроводов; в) своевременную замену заполненных контейнеров под стволами мусоропроводов на порошние; г) вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз; д) очистку и мойку мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером; е) профилактический осмотр всех элементов мусоропровода; устранение засоров.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственной жилищной 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 № 32 по ул. Серафимовича в г. Архангельске государственными жилищным инспектором Власовой Н.А. в присутствии представителя ООО «ГУК-3» Садыровой Н.А. (по доверенности от 25.03.2014г.) 25 марта 2014 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований к перечню услуг и работ по указанному многоквартирному дому.

В ходе проведения проверки дома были выявлены следующие нарушения:

- неисправность шибера в нижней части ствола мусоропровода в мусороприемной камере II подъезда;
  - отсутствует заполнение дверного проема входа в мусороприемную камеру (дверной блок) в I + III подъездах;
  - неисправность крепления мусороприемного клапана в лестничной клетке I подъезда на 1, 8 этажах, II подъезда на 3, 4, 8, 9 этажах;
  - неисправность конструкции пола в тамбуре входа в мусороприемную камеру в I, II подъездах;
  - неисправность наружного остекления заполнения оконного проема в лестничной клетке I подъезда на 6 этаже;
  - неисправность гидроизоляционного слоя покрытия козырька входа в I подъезд (наличие протечек);
  - неисправность крепления дверки люка (вход в техподполье) в лестничной клетке II подъезда;
  - отсутствует запирающее устройство (замки) на дверках люка входа в техподполье в лестничной клетке I, II подъездов;
  - отсутствует изоляция трубопроводов отопления, горячего и холодного водоснабжения в пределах помещений мусороприемных камер в I + III подъездах;
  - не обеспечена мойка мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода в I + III подъездах.
- В силу части 1 статьи 1.5 КоАП РФ, лицо подделжит 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 перечня услуг и работ по многоквартирному дому № 32 по ул. Серафимовича в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-04/02-08/160 от 26.03.2014г. об административном правонарушении, акт № А-04/02-06/484 от 25.03.2014г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителей домов 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 5.9.4; 4.7.7; 5.9.2; 4.4.15; 4.8.14; 2.1.3; 4.1.14; 4.7.4; 3.4.5; 2.6.7; 2.6.13; 5.9.10 Перечня услуг № 290 и 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 привлечалось к административной ответственности за совершение однородного административного правонарушения (постановление № 01-10/88 от 13.03.2014г.), что является обстоятельством отягчающим административную ответственность.

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, исполняющей обязанности руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «ГУК-3» штраф в размере 41 000 (сорок одна тысяча) рублей.

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

## ПО С Т А Н О В И Л:

Признать ООО «Городская Управляющая Компания-3» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 41 000 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 4010181050000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области

БИК 041117001 ОКТМО 11701000

КБК 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: г. Архангельск, ул. Комсомольская, д. 38, корп. 1, каб. 209.

(подпись)

А.Н. Лукин  
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/155 от « 08 » апреля 2014 г.

по делу об административном правонарушении  
отправлена по почте

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.