



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 № 01-10/244

по делу об административном правонарушении

« 15 » мая 2014 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области

Лукин Анатолий Николаевич,

рассмотрев протокол № А-11/02-08/231 от 23 апреля 2014 года и материалы дела с 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 ОС № 8637

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

Законный представитель юридического лица директор – Меркулов М.В.
Привлекалось к административной ответственности 08.04.2014г. админ. штраф 41000 руб

У С Т А Н О В И Л:

В соответствии с пунктом 19 Плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, проводимых государственной жилищной инспекцией Архангельской области в 2014 году, в период с 21 по 25 апреля 2014 года в отношении ООО «Городская Управляющая Компания-3» (далее – ООО «ГУК-3») проведена плановая выездная проверка соблюдения обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирных домов № 37 по ул. Р. Люксембург, № 37 по пр. С. Космонавтов в г. Архангельске (акт № А-11/02-06/637 от 22.04.2014г.) и установлено, что ООО «ГУК-3» ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт указанного дома и им 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 23 апреля 2014 года путем составления протокола № А-11/02-08/231 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 руководителем государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее – руководителем инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 15 мая 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-11/03-44/217 от 23.04.2014г.) не явился, уважительных причин неявки не представил ходатайств о продлении сроков рассмотрения дела в адрес инспекции не поступало.

Изучив материалы дела, руководитель 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 многоквартирных домов № 37 по ул. Р. Люксембург, № 37 по пр. С. Космонавтов в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управленческое управляющей организацией и утверждено ООО «ГУК-3», что подтверждается договорами управления многоквартирными домами от 01.11.2007г.

Согласно пункту 2.1 договоров управления от 01.11.2007г., 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 домов № 37 по ул. Р. Люксембург, № 37 по пр. С. Космонавтов в г. Архангельске.

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.

После окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов и др. все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю (Правил № 170 4.6.1.18).

Согласно пункту 4.6.2.3 Правил № 170 необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

В соответствии с пунктом 4.7.2 Правил № 170 неисправности заполнений оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков: отсутствием или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнения; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединенных отдельных элементах 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.

Пунктом 4.8.7 Правил № 170 пришедшие в ветхое состояние тетины, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

Согласно пункту 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. Задвижки, электроштыковые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера организации по обслуживанию жилищного фонда.

В соответствии с пунктом 5.3.2 Правил № 170 инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны: изучить систему в натуре и по чертежам; обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки. Инженерно-технические работники обязаны проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.

Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить: планы осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы; замену сломанных вытяжных решеток и их креплений; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах; устранение засоров в каналах; устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов (Пункт 5.7.2 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 5.8.3 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:

а) проведение профилактических работ (осмотры, палладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных 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;

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 27.09.2003г. № 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-эпидемиологическим благоустройством населенных пунктов, техническим регулированием, 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 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 загоражены.

Согласно пункту 3.2.18 Правил № 170 располагаемые в лестничных клетках шкафы с электросчетками и электромонтажными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

Пунктом 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: температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подпольей, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья; защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

Согласно 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. Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

В соответствии с пунктом 4.1.15 Правил № 170 не допускается: подтопление подвалов и технических из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захлывание и загрязнение подвальные помещения; устанавливать в подвалах и технических помещениях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта; рытье котлованов, траншей и прочие

- б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки;
- 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), засоренцев 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;
- г) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации;
- д) обслуживание насосных установок систем водоснабжения и местных очистных установок систем канализации;
- е) изучение слесарями-сантехниками систем водопровода и канализации в натуре и по технической (проектной) документации (позажных планов с указанием типов и марок установленного оборудования, приборов и арматуры; аксонометрической схемы водопроводной сети с указанием диаметров труб и ведомости-спецификации на установленное оборудование, водозаборную и водоразборную арматуру). При отсутствии проектной документации должна составляться исполнительная документация и схемы систем водоснабжения и канализации составляются вновь;
- ж) контроль за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами настоящих правил пользования системами водопровода и канализации;
- з) инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанимателей на устранение неисправностей водопровода и канализации.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственной жилищной инспекции за содержанием общего имущества осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 19 Плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, проводимых государственных жилищной инспекцией Архангельской области в 2014 году, в период с 21 по 25 апреля 2014 года государственными жилищным инспектором Смоличем С.В. в присутствии представителя ООО «ГУК-3» Садыровой Н.А. по доверенности от 21.04.2014г. и представителя НП «СРО УН «Гарант» Кондратова А.В. по доверенности от 01.07.2013г. 22 апреля 2014г. проведена плановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту многоквартирных домов № 37 по ул. Р. Люксембург, № 37 по пр. С. Космонавтов в г. Архангельске.

В ходе проведения проверки дома были выявлены следующие нарушения:

В доме № 37 по ул. Розы Люксембург в г. Архангельске установлено:

- наличие посторонних предметов (грязи, мусора) в техподполье;
- негерметичность металлического ограждения лестничного марша в районе I этажа VIII подъезда;
- наличие посторонних предметов на лестничной клетке 3, 5 этажей IV подъезда; 4-5 этажей VI подъезда; 4-5 этажей VII подъезда;
- неисправность заполнения оконного проема слухового окна в районе I подъезда;
- отсутствие запирающего устройства электрического щита лестничной клетки I этажа IV подъезда;
- не обеспечена чистота чердачного помещения (не удалены следы жизнедеятельности птиц).

В доме № 37 по пр. Советских космонавтов в г. Архангельске установлено:

- наличие посторонних предметов (грязи, мусора) в техподполье;
- неисправность вентиляционных шахт в районе I, II, IV подъездов;
- наличие мусора (посторонних предметов) на кровле в районе I подъезда;
- негерметичность трубопроводов горячего водоснабжения в техподполье в районе II, III подъездов;
- подтопление техподполья в районе II, III подъездов;
- отсутствует пробка на прочистке трубопровода канализации в техподполье в районе IV подъезда;
- негерметичность трубопровода канализации в техподполье в районе IV подъезда;
- неисправность металлического ограждения лестничного марша в районе 7-8 этажей IV подъезда.

В силу части I статьи 1.5 КоАП РФ, лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

В соответствии с частью I 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 и норм технической эксплуатации и многоквартирных домах № 37 по ул. Р. Люксембург, № 37 по пр. С. Космонавтов в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-11/02-08/231 от 23.04.2014г. об административном правонарушении, акт № А-11/02-06/637 от 22.04.2013г. проведения плановой выездной проверки 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 3.2.16, 3.2.18, 3.3.1, 3.4.1, 4.1.9, 4.1.15, 4.6.1.18, 4.6.2.3, 4.7.2, 4.8.7, 4.8.15, 5.3.2, 5.7.2, 5.8.3 Правил № 170 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 договоров.

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 привлечено к административной ответственности за совершение ошородного административного правонарушения (постановление № 01-10/88 от 13 марта 2014г.).

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 заказом или в установленном им порядке предусмотрено обязательные требования к качеству услуги, исполнитель обязан оказать потребителю услугу, соответствующую этим требованиям.

Учитывая характер и обстоятельство совершенного правонарушения, данные о лице, привлеченном к административной ответственности, руководитель инспекции считает возможным наложить на ООО «ГУК-3» штраф в размере 42 000 (сорок две тысячи) рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 7.22, 23.55, 29.6, 29.7, 29.9, 29.10 КоАП РФ, руководитель 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 42 000 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

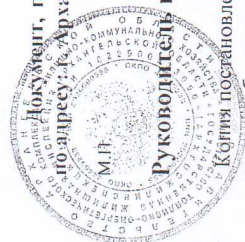
р/сч 4010181050000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области

БИК 041117001 ОКТМО 11701000

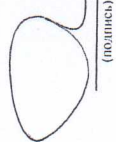
КБК 390 1 16 90040 04 0000 140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемых в бюджет городских округов».

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. 207.


(подпись) **А.Н. Лукин**
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/244 от « 15 » мая 2014 г. по делу об административном правонарушении отправлена по почте

Постановление вступило в законную силу « ____ » 2014 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.