



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Архангельской области

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

тел./факс(8182)21-57-18

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 67

по делу об административном правонарушении

« 12 » февраля 2010 г.

г. Архангельск

(исполнено в оригинале)

Исполняющий обязанности  
Руководителя инспекции

**Белов Андрей Валерьевич,**

рассмотрев протокол № А-06/7-03/50 от 29.01.2010г. и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица - ООО «Городская Управляющая Компания»

Юридический адрес: 163045, г. Архангельск, ул. Шубина, д. 30

Банковские реквизиты: р/с 4070281090400103527 Банк Арх. ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901145421 КПП 290101001

Телефон 23-61-84 Телефакс

Законный представитель юридического лица директор Рудалев В. Ю.

Привлечалось к административной ответственности 03.04.2009 – адм. штраф 40000 руб.

### УСТАНОВИЛ:

Государственной жилищной инспекцией Архангельской области по обращению гр. Кремлевой Н.А., проживающей в доме № 112 по ул. Воскресенская в г. Архангельске проведена проверка содержания и эксплуатации указанного дома.

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и эксплуатации жилого дома № 112 по ул. Воскресенской (акт проверки № А-06/7-05/44 от 28.01.2010г.) и установлено, что ООО «Городская Управляющая Компания» 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».

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

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 12 февраля 2010 года. Законный представитель ООО «Городская Управляющая Компания» извещен о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-06/7-07/42 от 29.01.2010 года).

На рассмотрение дела законный представитель ООО «Городская Управляющая Компания» не явился, уважительной 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.

(подпись)

(подпись)

(подпись)

инспекция

Изучив материалы дела, исполняющий обязанности руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «Городская Управляющая Компания» 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 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 Жилищного кодекса РФ.

Для собственников жилых помещений дома № 112 по ул. Воскресенской в г. Архангельске, управляющей организацией является ООО «Городская Управляющая Компания».

В соответствии с пунктом 2.2.31 Устава ООО «Архангельская Управляющая Компания» предметом деятельности Общества является управление эксплуатирующей жилого фонда.

При выполнении данных работ ООО «Городская Управляющая Компания» обязано руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в частности, нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию жилищного фонда – Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными и постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

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. Договора управления от 01 июля 2006 года, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме № 112 по ул. Воскресенской и ООО «Городская Управляющая Компания», 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» является лицом, ответственным за содержание жилого дома № 112 по ул. Воскресенской в г. Архангельске.

Согласно пункту 3.7.1. правил Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать.



установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов, а в неканализованных зданиях иметь, кроме того, сборники (выгребы) для жидких отходов;

своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;

организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов;

свободный проезд и освещение около площадок под установку контейнеров и мусоросборников;

содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов (кроме контейнеров и бункеров, находящихся на балансе других организаций) без переполнения и загрязнения территории;

проведение среди населения широкой разъяснительной работы по организации уборки территории.

согласно пункту 4.1.3. правил При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями и по договору.

согласно пункту 4.2.1.1. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

заданный температурно-влажностный режим внутри здания;

исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);

устранение поврежденных стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

согласно пункту 4.6.2.3. правил Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, паралетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

согласно пункту 4.7.2. правил Неисправности заполнения 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; отсутствие 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 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.

согласно пункту 4.8.6. правил Деревянные ручные, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня.

согласно пункту 4.8.14. правил должно быть исправным остекление, наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки;

согласно пункту 4.8.15. правил Запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничным и маршам и кладовые и другие подсобные помещения.

согласно пункту 5.1.1. правил Системы теплоснабжения (котельные, тепловые сети, тепловые пункты, системы отопления и горячего водоснабжения) жилых зданий должны постоянно находиться в технически исправном состоянии, эксплуатироваться и

соответствии с нормативными документами по теплоснабжению (теплотрассы), утвержденными в установленном порядке.

согласно пункту 5.2.14. правил Время отключения всей системы или отдельных ее участков при обнаружении утечек воды и других неисправностей следует устанавливать в зависимости от температуры наружного воздуха длительностью до двух часов при расчетной температуре наружного воздуха.

согласно пункту 5.6.2. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна 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;

этажных щитков 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 мусоросборников и мусоросборников, 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);

согласно пункту 5.6.6. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязана:

обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

обеспечивать запрооектированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений;

осуществлять мероприятия по рациональному расходованию электроэнергии, по снижению расхода электроэнергии, сокращению затрат времени на осмотр и ремонт оборудования, повышению сроков службы электрооборудования и электрических сетей;

обеспечивать и контролировать работоспособность систем автоматического включения и выключения электрооборудования;

контролировать использование в осветительных приборах коридоров, лестничных клеток, подъездов и других общедомовых помещениях ламп с установленной мощностью, не превышающей требуемой по условиям освещенности;

не допускать нарушения графиков работы электрооборудования;

в насосных установках при снятии электродвигатели требуемой мощности,

осуществлять очистку от пыли и грязи окон, потолочных фонарей и светильников на лестничных клетках в сроки, определяемые ответственным за электрохозяйство в зависимости от местных условий, чистку светильников следует, как правило, совмещать с очередной сменой перегоревших ламп и стартеров, с заменой вышедших из строя отражателей, рассеивателей и других элементов светильников;

при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;

(Д) (С)

(Д) (С)



5  
немедленно сообщать и энергоснабжающую организацию об авариях в системе внутридомового электроснабжения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подаваемой электрической энергии, принимать меры по предупреждению повреждений в электрической сети, приводящих к нарушениям режима ее функционирования, с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры.

согласно пункту 5.9.16. правил Мусоросборные камеры должны содержаться в чистоте, а после удаления отходов убираться и промываться. Мокрая уборка камеры и нижнего конца ствола мусоропровода с шиббером должна производиться с помощью шпателей, увлажненных мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды).

согласно пункту 5.9.17. правил Помещение камеры и ее оборудование периодически следует подвергать дезинфекции, дезинсекции и дератизации службой санэпидемстанции с учетом рабочих по обслуживанию мусоропровода. Складирование твердых бытовых отходов, их разбор и отбор вторсырья в камере категорически запрещается. В перерывах между работами в мусоросборных камерах их двери должны быть плотно закрыты и находиться на запоре.

согласно пункту 5.9.29. правил Нарушать целостность и герметичность ствола мусоропровода категорически запрещается.

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ, пунктом 39 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральным и органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Государственным жилищным инспектором Ситяком В.В. в присутствии представителя ООО «Городская Управляющая Компания» Белоусова Г.В. 26 января 2010 года проведена проверка содержания и эксплуатации жилого дома № 112 по ул. Воскресенской.

Согласно акту (№ А-06/7-05/44 от 28 января 2010 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность трубопровода ГВС (наличие хомутов, следы протечек) в районе квартиры №197;

- неисправность трубопровода отопления в районе кв. №№167, 170, 173, 176, 179, 182, 185 (отсутствует циркуляция и прогресс радиаторов);

- неисправность наружного остекления заполнения оконного проема в лестничной клетке во 2 подъезде (1 рама);

- неисправность мусоропровода (пробочка) в лестничной клетке в 13 подъезде (1 шт.);

- неисправность стен (отсутствует зашивка штробы) в лестничной клетке 8 подъезд (1 этаж);

- неисправность внутреннего остекления заполнения оконного проема в лестничной клетке в 9 подъезде (1 рама), в 13 подъезде (1 рама);

- неисправность деревянного поручня перил в лестничной клетке в 13 подъезде (1 шт.);

- наличие мусора и посторонних предметов в лестничной клетке 1 подъезд (4 этаж), 8 подъезд (8 этаж);

- неисправность приборов освещения в тамбуре 5 подъезда;

- не закрыты этажные электрощиты во 2 подъезде (3 шт.), в 6 подъезде (1 шт.), в 8 подъезде (5 шт.), в 13 подъезде (4 шт.);

- неисправность приборов освещения в лестничной клетке 1 подъезда (1 шт.), 2 подъезда (2 шт.), 3 подъезда (7 шт.), 4 подъезда (7 шт.), 5 подъезда (15 шт.), 6 подъезда (8 шт.), 7 подъезда (5 шт.), 8 подъезда (2 шт.), 10 подъезда (4 шт.), 11 подъезда (6 шт.), 12 подъезда (8 шт.), 13 подъезда (7 шт.);

- неисправность дверного заполнения выхода на кровлю из 2 и 13 подъездов (растрескивание, повреждение);

- неисправность стойки мачты, поддерживающей слаботочный провод (тросом) на кровле в районе между 5 и 6 подъездами.

ва  
сть  
ком

6  
-антисанитарное состояние мусорокамер 5, 7, 9 подъездов (не производится влажная уборка помещений, захламление);

- наличие мусора и посторонних предметов на придомовой территории в районе входа в мусорокамеру 7 подъезда;

- наличие мусора и посторонних предметов в техподполье дома в районе 1-13 подъездов (макулатура, гара и т.п.);

- подтопление техподполья в районе 6-7 и 12-13 подъездов.

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 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 законам и 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 собственникам и 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», будучи обязанным содержать жилой дом № 112 по ул. Воскресенской в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего нарушило пункты 3.7.1, 4.1.3, 4.1.15, 4.2.1.1, 4.6.2.3, 4.7.2, 4.8.6, 4.8.14, 4.8.15; 5.1.1, 5.2.14, 5.6.2, 5.6.6, 5.9.16, 5.9.17, 5.9.29 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, вина ООО «Городская Управляющая Компания» в нарушении правил содержания жилого дома № 112 по ул. Воскресенской в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-06/7-03/50 от 29 января 2010 года, акт проверки № А-06/7-05/44 от 28.01.2010 г., обращение г.р. Кремленой Н.А. и др.).

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.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, исполняющий обязанности руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «Городская Управляющая Компания» 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, исполняющий обязанности руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

#### ПОСТАНОВИЛ:

Признать юридическое лицо – ООО «Городская Управляющая Компания» виновным в совершении правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 40 000 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 292600555 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.

**Исполнительный обязанности  
руководителя инспекции**



*Ref*  
(подпись)

**А.В. Белов**  
(фамилия и имя в слого)

Копия постановления № 67 от « 12 » февраля 2010 г.

по делу об административном правонарушении  
отправлена по почте *А.В. Белов*

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.

два  
чго

гвстс  
дом

ости