



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 216

по делу об административном правонарушении

« 25 » августа 2010 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

Белов Андрей Валерьевич,

рассмотрев протокол № А-07/7-03/221 от 16 августа 2010 года об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица

Фамилия	Копалина	Имя	Андрей	Отчество	Валерьевича
Дата рождения	21.12.1976г.	Место рождения	г. Архангельск		
Место работы и должность	директор ООО «Городская Управляющая Компания»				
Имеющего заработную плату (оклад)	рублей				
Место жительства	г. Архангельск, пр. Обводный канал, д. 60 корп. 4, кв. 2				
Документ, удостоверяющий личность	паспорт серии 11 06 № 450057				
Привлекался к административной ответственности	нет				

УСТАНОВИЛ:

По жалобе жильца дома № 112 по ул. Воскресенской в г. Архангельске в Управление Президента РФ по работе с обращениями граждан и организаций государственной жилищной инспекции Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме в отношении ООО «Городская Управляющая Компания».

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и ремонте многоквартирного дома № 112 по ул. Воскресенской (акт № А-07/7-05/417 от 13.08.2010г.) и установлено, что ООО «Городская Управляющая Компания» 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 (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 в соответствии с частями 1, 2 статьи 28.3, частью 6 статьи 28.7 КоАП РФ 16 августа 2010 года путем составления протокола № А-07/7-03/221 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении должностного лица – директора ООО «Городская Управляющая Компания» Копалина А.В.

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено заместителем руководителя государственной жилищной инспекции.

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 25 августа 2010 года. Директор 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-07/7-07/196 от 16.08.2010г.).

Директор ООО «Городская Управляющая Компания» на рассмотрение дела прибыл лично. Изучив материалы дела, заслушав пояснения должностного лица, заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях директора ООО «Городская Управляющая Компания» Копалина А.В. усматривается состав административного правонарушения,

ответственность за которое предусмотрена 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 Жилищного кодекса РФ.

Для собственников жилых помещений многоквартирного дома № 112 по ул. Воскресенской в г. Архангельске в качестве управляющей компании выбрано ООО «Городская Управляющая Компания», что подтверждается протоколом общего собрания собственников № 2 от 28.06.2006г.

Согласно пункту 1.1 Договора управления, заключенного между собственниками помещений жилого дома № 112 по ул. Воскресенской и ООО «Городская Управляющая Компания», Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги.

В соответствии с пунктом 2.2.31 Устава ООО «Городская Управляющая Компания» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

При выполнении данных работ Общество 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 27.09.2003г. № 170, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 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.

Таким образом, ООО «Городская Управляющая Компания» является лицом, ответственным за содержание и ремонт многоквартирного дома № 112 по ул. Воскресенской в г. Архангельске.

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 техподполья (пункт 4.1.1 Правил);
- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (пункт 4.2.1.1 Правил);

- исправное состояние конструкций чердачного помещения (пункт 4.6.1.1 Правил);
- исправное состояние окон, дверей (пункт 4.7.1 Правил);
- эксплуатацию внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей (пункт 5.6.2 Правил);
- устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры (пункт 5.8.3 Правил).

В силу пункта 3.3.5 Правил входные двери выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок.

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. (пункт 4.1.9 Правил)

В соответствии с пунктом 4.1.15 Правил не допускается подтопление подвалов и техподполь из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

Согласно пункту 4.6.1.2 Правил следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях.

Пунктом 4.6.3.3. Правил установлено, что с поверхности кровли должен обеспечиваться полный отвод воды по внутренним водостокам.

Неисправности системы внутреннего водоотвода следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы (пункт 4.6.4.1 Правил).

В соответствии с пунктом 4.7.2 Правил неисправности заполнений оконных и дверных проемов следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

В силу пункта 4.8.1 Правил неисправное состояние лестниц следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Пунктом 4.10.2.5 Правил установлено, что впадины и трещины в покрытиях и на водоотводящих устройствах придомовой территории должны быть заделаны, а выпуклости на путях стока воды – срезаны.

Организация, эксплуатирующая жилищный фонд, обязана обеспечить сохранность приборов учета электроэнергии, установленных вне квартир (на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях) (пункт 5.6.10 Правил).

Согласно пункту 10.1 Устава директор является единоличным исполнительным органом Общества, руководит его текущей деятельностью, без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки.

При исполнении своих должностных полномочий директор ООО «Городская Управляющая Компания» обязан руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и Уставом Общества.

Директор ООО «Городская Управляющая Компания» несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт многоквартирного дома № 112 по ул. Воскресенской.

Директором ООО «Городская Управляющая Компания» является Копалин А.В.

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.

По жалобе жильца дома № 112 по ул. Воскресенской государственным жилищным инспектором Савиным С.Л. в присутствии представителя ООО «Городская Управляющая Компания» Скорняковым Н.В. 13 августа 2010 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения данной проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность (негерметичность) трубопровода канализации в техподполье в районе 8 подъезда;

- подтопление техподполья канализационными стоками в районе 8 подъезда;
- частичное отсутствие теплоизоляции на трубопроводах отопления, холодного и горячего водоснабжения в техподполье и техэтаже в районе 1-13 подъездов;
- частичное отсутствие теплоизоляции на трубопроводах отопления в чердачном помещении в районе 1-13 подъездов;

- подтопление теплового узла в районе 2 подъезда;
- частичное отсутствие и неисправность приборов освещения у мусоропроводов в лестничных клетках в районе 1-9 эт. 1-3, 5-10, 12, 13 подъездов;

- неисправность прибора освещения входа 13 подъезда;
- неисправность электроприбора (выключателя) в тамбуре 2 подъезда;
- неисправность ограждения лестничного марша 3 (5 эт.) подъезда;
- неисправность стены (наличие отверстия) в лестничной клетке в районе 3 (2 эт.), 5 (1 эт.) подъездов;

- неисправность заполнения тамбурной двери входа 4 подъезда;
- не обеспечена сохранность приборов учета электроэнергии, расположенных в лестничных клетках (электрошкафы открыты) в районе 1 (2, 3, 5 эт.), 2 (5, 6, 7 эт.), 3 (4, 8 эт.), 5 (4, 7 эт.), 6 (3, 4, 9 эт.), 7 (5, 8 эт.), 8 (5 эт.), 9 (9, 7 эт.), 10 (2, 6 эт.) подъездов;

- неисправность заполнения оконного проема в лестничной клетке в районе 7 (7 эт.) подъезда;

- неисправность отдушки (наличие впадины (провала) в районе входа 1, 2, 3 подъездов;
- неисправность внутреннего водоотвода (засорение) в районе 6, 7 подъездов;
- неисправность дверей выхода на кровлю в районе 2, 11, 13 подъездов;
- наличие мусора на кровле в районе 8 подъезда;
- неисправность гидроизоляционного слоя покрытия парапета в сопряжении с кровельным покрытием в районе 1, 2, 3, 8, 11 подъездов.

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.

Вина директора ООО «Городская Управляющая Компания» Копалина А.В. в нарушении правил содержания и ремонта дома № 112 по ул. Воскресенской в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-07/7-03/221 от 16.08.2010г. об административном правонарушении, акт № А-07/7-05/417 от 13.08.2010г. проведения внеплановой выездной проверки, предписание № А-07/417 от 16.08.2010г. об устранении выявленных нарушений, жалоба жильца дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что директор ООО «Городская Управляющая Компания» Копалин А.В., будучи обязанным организовать и контролировать надлежащее содержание и ремонт многоквартирного дома № 112 по ул. Воскресенской в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнил, вследствие чего нарушил пункты 3.3.5, 4.1.1, 4.1.9, 4.1.15, 4.2.1.1, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.6.3.3, 4.6.4.1, 4.7.1, 4.7.2, 4.8.1, 4.10.2.5, 5.6.2, 5.6.10, 5.8.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Указанные нормативные акты оказались нарушены в результате ненадлежащего исполнения своих должностных обязанностей директором ООО «Городская Управляющая Компания» Копалина А.В.

В силу статьи 2.4 КоАП РФ административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Согласно примечанию к данной статье совершившие административное правонарушение в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководители и другие работники иных организаций несут административную ответственность как должностные лица.

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 должностных лиц в размере от четырех до пяти тысяч рублей.

Вместе с тем, своим бездействием директор ООО «Городская Управляющая Компания» Копалин А.В. нарушил 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, заместитель руководителя инспекции

считает возможным наложить на директора ООО «Городская Управляющая Компания» Копалина А.В. штраф в минимальном размере, т.е. 4000 (четыре тысячи) 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 директора ООО «Городская Управляющая Компания» Копалина А.В. виновным в совершении правонарушения, ответственность за совершение которого предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 4000 рублей.

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

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. Погова, д. 17, каб. 86.

М.П.

Заместитель
руководителя инспекции



(Handwritten signature)
(подпись)

А.В. Белов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 246 от 25 августа 2010 г.
по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 27 АИЛ 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.