



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 189

по делу об административном правонарушении

« 14 » сентября 2011 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя
государственной жилищной
инспекции Архангельской области

Белов Андрей Валерьевич,

рассмотрев протокол № А-04/7-03/214 от 30 августа 2011 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Городская управляющая компания»

Юридический адрес: 163060, г. Архангельск, ул. Шабалина, д. 19, корп. 1,

Банковские реквизиты: р/с	40702810904000103527	Банк	Арх. ОСБ № 8637
БИК	041117601	ИНН	2901145421
Телефон	27-61-04	КПП	290101001
Телефакс	23-61-84		

Законный представитель юридического лица директор Копалин А.В.
Привлекалось к административной ответственности 02.02.2011 – адм. штраф 40000 руб.

УСТАНОВИЛ:

По обращению заместителя управляющего директора по коммерческим вопросам главного управления по Архангельской области ОАО «ТГК-2» Э.А. Бабицкого государственной жилищной инспекцией Архангельской области на основании распоряжения № А-04/6-02/852 от 08 августа 2011 года проведена внеплановая проверка содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома № 24 по ул. Бадинина в г. Архангельске в отношении ООО «Городская управляющая компания».

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и ремонте указанного дома (акт проверки № А-04/7-05/617 от 29 августа 2011 года) и установлено, что ООО «Городская управляющая компания» нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 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 путем составления протокола № А-04/7-03/214 от 30 августа 2011 года, возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении ООО «Городская управляющая компания».

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 14 сентября 2011 года. ООО «Городская управляющая компания» извещено о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-04/7-07/191 от 31 августа 2011 года).

На рассмотрение дела законный представитель ООО «Городская управляющая компания» не прибыл, уважительной причины неявки не представил, ходатайство об отложении рассмотрения дела от него не поступало.

При данных обстоятельствах, в соответствии с частью 2 статьи 25.1 КоАП РФ, дело рассмотрено в отсутствие законного представителя лица, привлекаемого к административной ответственности.

Изучив материалы дела, заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области 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 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 дома № 24 по ул. Бадинина в г. Архангельске управляющей организацией является ООО «Городская управляющая компания».

В соответствии с пунктом 2.2.31 Устава ООО «Городская управляющая компания» предметом деятельности Общества является управление эксплуатацией 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 постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 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 июня 2006 года, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме № 24 по ул. Бадигина 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 № 24 по ул. Бадигина в г. Архангельске.

Согласно пункту 2.6.13. правил В летний период должны быть проведены следующие работы:

а) по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики, устранения шелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовлен контингент операторов и осуществлен завоз 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 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 гидронравматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки;

д) по уборочной технике и инвентарю для дворников - проверка, ремонт, замена;

е) завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя;

ж) разъяснение нанимателям, 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 3.9.1. правил Владельцы озелененных территорий обязаны:

обеспечить сохранность насаждений;

в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;

не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;

новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке, со строгим соблюдением агротехнических условий;

во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;

при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;

организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленому насаждениям.

Согласно пункту 3.9.2. правил На озелененных территориях запрещается:

складировать любые материалы;

применять чистый торф в качестве растительного грунта;

устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;

использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;

сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;

сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);

посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;

сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;

ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;

разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;

подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;

добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;

проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;

проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

Согласно пункту 4.1.15. Правил Не допускается подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения;

Согласно пункту 4.6.4.1. правил Неисправности системы водоотвода: наружного (загрязнение и разрушение желобов и водосточных труб, нарушение сопряжений отдельных элементов между собой и с кровлей, обледенение водоотводящих устройств и свесов) и внутреннего (протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и обледенение воронок и открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от здания, протекание стыковых соединений водосточного стояка, конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

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

помещение должно регулярно проветриваться, температура воздуха - не менее +16 град. С;

должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц; рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега; входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

Согласно пункту 5.6.6. правил 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;

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 применять 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;

немедленно сообщать в 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 5.9.2. Правил 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-, дымо- и воздухо непроницаемыми.

Согласно пункту 5.9.3. Правил Загрузочный клапан мусоропровода должен удовлетворять таким требованиям:

а) размеры ковша клапана должны исключать возможность выбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола;

б) ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухопроницаемость загрузочного клапана;

в) ковш должен иметь блокировку в закрытом положении;

г) в любом положении ковш не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода;

д) при открытом ковше его загрузочное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному;

е) загрузочные клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение ТБО в ствол мусоропровода;

ж) внутренняя поверхность ковша должна быть гладкой и иметь стойкое антикоррозионное покрытие.

Согласно пункту 5.9.10. правил 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 порожние;

г) вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз;

д) очистку и мойку мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шиббером;

е) профилактический осмотр всех элементов мусоропровода; устранение засоров.

Согласно пункту 5.10.2. правил Эксплуатирующая организация (владелец лифта - собственник здания, в котором находятся лифты, а также предприятия и организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания, в том числе кондоминиумы, товарищества, объединения собственников жилья и иные организации) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта.

В соответствии с 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.

Государственным жилищным инспектором Власовой Н.А. в присутствии представителя ООО «Городская управляющая компания» по доверенности Кокляевой Ю.Н. 29 августа 2011 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и эксплуатации жилого дома № 24 по ул. Бадигина в г. Архангельске.

Согласно акту (№ А-04/7-05/617 от 29 августа 2011 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

- негерметичность запорной арматуры в тепловой узле (2 подъезд);
- негерметичность запорной арматуры в техподполье в районе V подъезда;
- неисправность трубопровода канализации (выпуска) в техподполье IV подъезда;
- негерметичность трубопровода канализации в техподполье в районе V подъезда;
- неисправность системы отопления в лестничной клетке VI подъезда (отопление отсутствует);
- отсутствует прибор отопления в лестничной клетке VI подъезда на площадке между 1 и 2 этажами;
- неисправность кровельного покрытия в районе V подъезда (наличие протечек через кровлю в лестничной клетке и в районе мусоропровода);
- неисправность гидроизоляционного слоя покрытия козырьков входа в I + VI подъезды;
- неисправность примыкания козырьков входа с I по VI подъезды к стене здания;
- не закреплено ограждение оконного проема в лестничных клетках: I подъезд - 4, 5, 6, 8 этажи, II подъезд - 7, 8 этажи, III подъезд - 8 этаж, IV подъезд - 4, 5, 8 этажи, V подъезд - 2, 5, 7 этажи, VI подъезд - 2 этаж;
- отсутствует ограждение оконного проема в лестничной клетке II подъезда на 5 этаже;
- неисправность ограждения оконного проема в лестничной клетке IV подъезда на 8 этаже, VI подъезда на 7 этаже;
- неисправность пола на площадке I-го этажа во II, V подъездах, на площадке 8-го этажа в VI подъезде;
- отсутствует крышка на распределительной коробке в лестничной клетке I подъезда на 1 этаже, III подъезда на 1 этаже, V подъезда на 1, 2 этажах; неисправность электроустановочного прибора (светильника) в лестничной клетке IV подъезда на 4 этаже;
- отсутствует освещение в помещениях тепловых пунктов (II, V подъезд);

- неисправность электроустановочных приборов в помещениях мусороприемных камер; не заделаны монтажные отверстия в месте прохода трубопроводов отопления, водоснабжения через перекрытие в мусороприемных камерах I + VI подъездов;
- неисправность кнопок приказа 2-го этажа в кабинах лифтов I + VI подъездов;
- отсутствует блок кнопки вызова на 2-ом этаже в лестничной клетке IV подъезда;
- наличие строительного мусора (досок) на площадке между 7 и 8 этажами в лестничной клетке III подъезда;
- затопление техподполья в районе IV, V подъездов;
- затопление помещения теплового пункта во II подъезде;
- наличие бытового мусора в помещении техподполья с I по VI подъезды;
- не убран строительный мусор с поверхности кровли; не произведена уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов; антисанитарное состояние мусороприемных камер;
- антисанитарное состояние светопрозрачных заполнений (окон) в лестничных клетках I + VI подъездов;
- не выполнена дератизация и дезинфекция в помещениях мусороприемных камер (наличие грызунов)

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 законами 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 собственниками 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 № 24 по ул. Бадигина в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего нарушило пункты 2.6.13, 3.2.12, 3.9.1, 3.9.2, 4.1.15, 4.6.4.1, 4.8.14, 5.6.2, 5.6.6, 5.9.2, 5.9.3, 5.9.10, 5.10.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, вина ООО «Городская управляющая компания» в нарушении правил содержания и ремонта жилого дома № 24 по ул. Бадигина в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-04/7-03/214 от 30 августа 2011 года, акт проверки № А-04/7-05/617 от 29 августа 2011 года, обращение заместителя управляющего директора по коммерческим вопросам главного управления по Архангельской области ОАО «ТГК-2» Э.А. Бабинского 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, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «Городская управляющая компания» штраф в размере 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, заместитель 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 в арбитражный суд.

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 40101810500000010903 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 или административный арест сроком до 15 суток.

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.



(Handwritten signature)
(подпись)

А.В. Белов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 189 от « 14 » сентября 2011 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте **19 СЕН 2011**

Постановление вступило в законную силу « _____ » _____ 2011 г.

Административный штраф не оплачен « _____ » _____ 2011 г.

Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7 статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02 октября 2007 года № 229-ФЗ в течение одного года со дня вступления в законную силу.