



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-37-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №01-10/267
по делу об административном правонарушении

« 13 » сентября 2012 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Исполняющий обязанности руководителя
государственной жилищной инспекции
Архангельской области

**Шуминов Сергей
Александрович,**

рассмотрев протокол № С/02-11/370 от 07 сентября 2012 года 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. Шабалина 19 корп. I, оф. 204
Банковские реквизиты: р/с 40702810904000103527 Банк Арх. ОСБ № 8637
БИК 041117601 ИНН 2901145421 КПП 290101001
Телефон 23-61-84 Факс 23-61-84
Законный представитель юридического лица директор – Меркулов М.В.
Привлекалось к административной ответственности 11.04.2012г. адм. штраф 40 000 руб.

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителей дома № 112 по ул. Воскресенская в г. Архангельске в прокуратуру Ломоносовского района государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Городская Управляющая Компания» обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирного дома № 112 по ул. Воскресенская (акт № С/02-07/805 от 06.09.2012г.) и установлено, что ООО «Городская Управляющая Компания» ненадлежащим образом осуществляет содержание указанного дома и им нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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 07 сентября 2012г. путем составления протокола № С/02-11/370 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Городская Управляющая Компания».

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено исполняющим обязанности руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее – исполняющий обязанности руководителя инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 13 сентября 2012 года. Законный представитель ООО «Городская Управляющая Компания», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № АС/03-27/277 от 07.09.2012г.) не явился, направив своего защитника Гнездова Э.В. по доверенности от 20 июня 2012 года.

В ходе рассмотрения дела защитник Общества вину в совершении административного правонарушения признал, наличие выявленных нарушений не оспаривал, пояснив, что Обществом принимаются меры по устранению правонарушения.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника юридического лица руководитель инспекции полагает, что в действиях ООО «Городская Управляющая Компания» 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 13.08.2006 г. № 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 № 112 по ул. Воскресенская в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждена ООО «Городская Управляющая Компания», что подтверждается Приложением № 1 к договору управления от 01.07.2008г.

Согласно пункту 1.1 договора управления от 01.07.2008 г., заключенного между мэрией г. Архангельска, именуемая в дальнейшем «Собственник» и ООО «Городская Управляющая Компания», Управляющая компания по заданию Заказчика в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, 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.

Таким образом, ООО «Городская Управляющая Компания» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 112 по ул. Воскресенская в г. Архангельске.

При выполнении данных работ 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 27.09.2003 г. № 170

(далее – Правила № 170), а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК и пункта 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;
- 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.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций (пункт 3.4.1 Правил № 170);
- нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполий; предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий (пункт 4.1.1 Правил № 170);
- исправное состояние окон, дверей и световых фонарей (пункт 4.7.1 Правил № 170);
- эксплуатацию обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации (пункт 5.6.6 Правил № 170).

В силу пункта 3.3.5 Правил № 170 входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

Согласно пункту 3.4.8 Правил № 170 в соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

Таблички с указанием номеров подъездов, а также номеров квартир, расположенных в данном подъезде, должны вывешивать у входа в подъезд (лестничную клетку). Они должны быть размещены относительно в каждом подъезде, доме, микрорайоне (пункт 3.5.2 Правил № 170).

Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами следует заводить в штрабы и защищать фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телесантеннами - устанавливать дополнительную стальную гильзу с фланцем (пункт 4.6.1.13 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 4.6.1.26 Правил № 170 при обслуживании крыш следует обеспечить: исправность системы водостока; исправность в местах сопряжения водопримных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков; водосточные трубы следует прокладывать вертикально; стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять; водопримные

воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренающим отверстием; водопримные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться; достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

Усиление тепловой изоляции трубопроводов и стояков систем горячего водоснабжения и центрального отопления следует выполнять эффективным теплоизоляционным материалом.

Зазоры между стеной и коробкой, создающие высокую воздухопроницаемость или проникание атмосферной влаги, надлежит уплотнять специальными упругими материалами (вилатермом, порозолом, просмоленной или смоченной в цементном молоке паклей) с обжатием не менее 30 - 50% с последующей заделкой цементным раствором (пункт 4.7.3 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 4.8.14 Правил № 170 должно быть исправным остекление лестничных клеток;

Согласно пункту 5.6.2 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны 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.

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ, пунктом 39 Правил № 491 государственный жилищный надзор за содержанием общего имущества в многоквартирном доме осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По обращению жителей дома № 112 по ул. Воскресенская в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Лычагиной О.А. в присутствии представителей ООО «Городская Управляющая Компания» Кокляевой Ю.Н. (доверенность от 05.09.2012г.) и СРО НП «УО ЖКХ «Гарант» Кондратова А.В. (доверенность от 01.11.2011г.) 27 марта 2012 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- отсутствие таблички с указателем номера подъезда, а также номеров квартир (подъезд № 1);
- неисправность кирпичной кладки стены в районе входа в I подъезд, неисправность кирпичной кладки (расслоение) перегородки между мусорокамерой и входом в XIII подъезд;
- отсутствие крышек на электrorаспределительной коробке в лестничной клетке XIII подъезда (тамбур, 1, 2 эт.);
- отсутствие закрывающих устройств (замков) на шкафных установках с электрощитками (в том числе слаботочных) в лестничных клетках II подъезда (6 этажи), IX подъезда (2, 3, 4, 6, 7, 8 этажи);
- неисправность прибора освещения (отсутствует плафон) в лестничной клетке I подъезда (1-3 эт., тамбур), XII подъезда (5 эт.);

- не выполнена ревизия электропроводки в подвальном помещении в районе II подъезда (наличие скруток);
- неисправность остекления заполнения оконного проема в лестничной клетке XII подъезда (8 эт.);
- отсутствие запирающего устройства входа в чердачное помещение XII подъезда;
- водопрямная воронка на крыше в районе подъездов № IX, XIII не оборудована защитной решеткой;
- неисправность отдельными местами примыкания кровельного покрытия к выступающим частям кровли (парапет) в районе I-IV подъездов;
- наличие насекомых (комаров) в подвальном помещении в районе IV - VI подъездов;
- подтопление подвального помещения в районе IV - VI 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 ООО «Городская Управляющая Компания» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 112 по ул. Воскресенская в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № С/02-11/370 от 07.09.2012г. об административном правонарушении, акт № С/02-07/805 от 06.07.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителей дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «Городская Управляющая Компания», 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 3.2.18, 3.3.5, 3.5.2, 3.4.1, 3.4.8, 4.2.1.1, 4.6.1.13, 4.6.1.26, 4.7.1, 4.7.3, 4.8.14, 5.6.2, 5.6.6 Правил № 170, 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.

ООО «Городская Управляющая Компания» неоднократно привлекалось к ответственности по статье 7.22 КоАП РФ (постановление № 01-10/118 от 11.04.2012г., постановление № 01-10/67 от 13.03.2012г.).

Таким образом, административное правонарушение ООО «Городская Управляющая Компания» совершено при наличии отягчающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «Городская Управляющая Компания» 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, наличие отягчающих административную ответственность обстоятельств, исполняющий обязанности руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «Городская Управляющая Компания» штраф в размере 45 000 (сорок пять 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 ООО «Городская Управляющая Компания» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 45 000 рублей.

Постановление может быть обжаловано в течение 10 дней со дня получения копии постановления в Арбитражный суд Архангельской области.

Административный штраф должен быть вписан 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. Попова, д. 17, каб. 86.

м.п.

Исполняющий обязанности
руководителя инспекции


(подпись)

С.А. Шуминов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/267 от « 13 » сентября 2012 г.
по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 18.09.2012

Постановление вступило в законную силу « _____ » _____ 2012 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.