



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

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

тел./факс (8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10/369**  
по делу об административном правонарушении

« 07 » ноября 2012 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области **Шуминов Сергей Александрович**,

рассмотрев протокол № А-07/02-11/493 от 26 октября 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Городская Управляющая Компания»

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

Банковские реквизиты: р/с 40702810904000103527 Банк Архангельское отделение ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901145421 КПП 290101001  
Телефон Факс 23-61-84

Законный представитель юридического лица директор – Меркулов М.В.

Привлекалось к административной ответственности 13.09.2012г. админ штраф 45 000 руб.

**УСТАНОВИЛ:**

По обращению жителей дома № 10 по ул. 23 Гвардейской дивизии в г. Архангельске в прокуратуру Ломоносовского района г. Архангельска, государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Городская Управляющая Компания» (далее – ООО «ГУК») обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда; норматива обеспечения коммунальной услугой по горячему водоснабжению жильцов многоквартирного дома.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирного дома № 10 по ул. 23 Гвардейской дивизии в г. Архангельске (акт № А-10/02-07/1000 от 25.10.2012 г.) и установлено, что ООО «ГУК» 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, 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 26 октября 2012 г. путем составления протокола А-07/02-11/493 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «ГУК».

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

Рассмотрение дела назначено на 07 ноября 2012 года.

Законный представитель ООО «ГУК», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-10/03-27/372 от 26.10.2012г.) не явился, направив защитника Гнездова Э.В. (по доверенности от 20.06.2012 года).

В ходе рассмотрения дела защитник юридического лица пояснил, что выявленные в ходе проверки нарушения Обществом частично устранены, причиной нарушения правил содержания и ремонта жилого дома является недостаточность имеющихся денежных средств, препятствующая соблюдению ООО «ГУК» правил содержания и ремонта жилого дома № 10 по ул. 23 Гвардейской дивизии в г. Архангельске. При этом, наличие выявленных в ходе проверки нарушений в содержании многоквартирного дома № 10 по ул. 23 Гвардейской дивизии в г. Архангельске защитник юридического лица признал, наличие вины ООО «ГУК» не оспаривал.

Изучив материалы дела, и заслушав пояснения защитника юридического лица заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «ГУК» 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 № 10 по ул. 23 Гвардейской дивизии в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «ГУК», что подтверждается договором управления многоквартирным домом от 01.07.2008г.

Согласно пункту 1.1 договора управления от 01.07.2008г., заключенного между Собственником муниципального жилого фонда и ООО «ГУК», Управляющая организация в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, указанных в Приложении № 1, предоставлять услуги по отоплению, горячему водоснабжению, электроснабжению собственникам и пользователям помещений, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги.

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

Таким образом, ООО «ГУК» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 10 по ул. 23 Гвардейской дивизии в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от 01.07.2008г., 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 Жилищного кодекса РФ и с пунктом 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.

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

На основании пункта 3.4.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья.

В соответствии с пунктом 3.5.1 Правил № 170 на фасадах жилых зданий домов в соответствии с проектом, утвержденным городской (районной) архитектурной службой, размещаются указатели наименования улицы, переулка, площади и пр.

Согласно пункту 4.6.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода.

На основании пункта 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 4.6.1.18 Правил № 170 после окончания работ по ремонту кровли, дымовых труб, парапетов и др. все остатки строительных материалов и мусора необходимо удалить и очистить кровлю.

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 (не допускается): подтопление подвалов и техподполья из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

В соответствии с пунктом 4.7.2 Правил № 170 (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.

На основании пункта 4.8.14 Правил № 170 (лестничные клетки): должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки.

В соответствии с пунктом 5.3.2 Правил № 170 инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

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; внутримодового электрооборудования и внутримодовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей.

На основании пункта 5.6.4 Правил № 170 текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкерных элементов молниезащиты и внутримодовых электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями.

Согласно пункту 5.6.11 Правил № 170 в домах, питаемых от силовых трансформаторов напряжением 380/220 В с глухо заземленной нейтралью, в качестве заземлителя следует использовать нулевой рабочий проводник питающей линии (стояка).

На основании подпункта в) пункта 5.8.3 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать 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), заусенцев 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.

Согласно пункту 5.9.3 Правил № 170 загрузочный клапан мусоропровода должен удовлетворять таким требованиям: размеры ковша клапана должны исключать возможность выбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола; ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухо непроницаемость загрузочного клапана; ковш должен иметь блокировку в закрытом положении; в любом положении ковш не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода; при открытом ковше его загрузочное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному; загрузочные клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение ТБО в ствол мусоропровода; внутренняя поверхность ковша должна быть гладкой и иметь стойкое антикоррозионное покрытие

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

По обращению жителей дома № 10 по ул. 23 Гвардейской дивизии в г. Архангельске в прокуратуру Ломоносовского района г. Архангельска государственным жилищным инспектором Савиным С.Л. в присутствии представителя ООО «ГУК» Кокляевой Ю.П. (по доверенности от 24.10.2012г.) 25 октября 2012 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность остекления заполнения оконных проемов 2, 5, 12, 13 (в районе выхода на балкон с площадок мусоропровода) этаж;

- неисправность остекления заполнения дверного проема 13 (в районе входа с лифтовой площадки на площадку мусоропровода) этажа;
- неисправность заполнения дверных проемов 4, 5, 6, 9 (в районе входа с лифтовой площадки на площадку мусоропровода) этажей;
- неисправность заполнения дверных проемов 2, 4, 7, 12, 13 (в районе выхода на балкон с площадки мусоропровода) этажа;
- неисправность остекления заполнения дверных проемов 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (в районе входа с балконов на лестничную клетку пожарного выхода) этажей;
- отсутствие фурнитуры (ручек) на дверях 6, 11, 12, 13 (в районе входа с лифтовой площадки на площадку мусоропровода) этажей;
- неисправность приборов освещения в районе лифтовых площадок 1, 3, 8, 11 этажей;
- неисправность приборов освещения в лестничной клетке пожарного выхода в районе 2, 7, 8, 9 этажей;
- неисправность загрузочных клапанов мусоропровода в районе 4, 6, 8, 10, 12 этажей;
- неисправность приборов освещения на площадках мусоропровода 2-13 этаж;
- частичное отсутствие покрытия парапета кровельного покрытия в районе левого крыла здания, неисправность вытяжных шахт (разрушение и отслоение штукатурного слоя) на кровельном покрытии;
- неисправность заполнения дверного проема (неплотности по периметру дверной коробки) выхода на кровельное покрытие;
- неисправность приборов освещения в чердачном помещении дома, наличие посторонних предметов на кровельном покрытии;
- не обеспечена сохранность приборов учета электроэнергии (электрошкафы не закрыты) в районе квартир 11-13 (3 этаж), 22-24 (4 этаж), 29-30 (5 этаж);
- неисправность заполнения тамбурной двери входа в здание, неисправность прибора освещения входа в здание;
- подтопление канализационными стоками техподполья в районе квартиры № 10;
- неисправность трубопровода канализации в техподполье в районе квартиры № 10;
- неисправность трубопровода горячего водоснабжения (негерметичность) в техподполье дома, неисправность СВП (негерметичность) в тепловом узле;
- наличие посторонних предметов в техподполье и тепловом узле;
- неисправность заземляющего устройства с торца в районе левого крыла здания;
- на фасаде здания отсутствует табличка с указанием номера дома.

Доводы защитника юридического лица частично подтверждаются представленными на рассмотрение дела копиями документов (копии актов выполненных работ от 06.11.2012г. б/н), подтверждающими частичное устранение выявленных при проведении проверки нарушений, а также подтверждающих отсутствие денежных средств (справка Архангельского ОСБ № 8637 от 11.10.2012г. № 29.5123), необходимых для своевременного выполнения ООО «ГУК» своих обязательств.

Однако, в соответствии с постановлением Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 года № 6464/10 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества включает в себя, в том числе, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги должны осуществляться управляющими компаниями не зависимо от того, имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещения в доме. Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которая

управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за выполнение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

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.

В ходе рассмотрения дела установлена вина ООО «ГУК» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 10 по ул. 23 Гвардейской дивизии в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-07/02-11/493 от 26.10.2012г. об административном правонарушении, акт № А-07/02-07/1000 от 25.10.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращения жителей дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «ГУК», 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 4.7.2, 4.8.14, 5.6.2, 5.9.3, 4.6.1.1, 4.6.2.3, 4.6.1.18, 3.2.18, 4.1.15, 5.8.3 (в), 5.3.2, 3.4.1, 5.6.4, 5.6.11, 3.5.1 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 установлены как смягчающие, так и отягчающие административную ответственность обстоятельства.

Общество ранее неоднократно привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения - нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление № 01-10/118 от 11.04.2012г., постановление № 01-10/267 от 13.09.2012г.) в г. Архангельске.

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

Выявленные при проведении проверки нарушения в содержании и ремонте жилого дома № 10 по ул. 23 Гвардейской дивизии в г. Архангельске на момент рассмотрения настоящего дела об административном правонарушении Обществом частично устранены.

Таким образом, административное правонарушение ООО «ГУК» совершено при наличии смягчающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «ГУК» 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, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, наличие как смягчающих, так и отягчающих административную ответственность обстоятельств, заместитель

руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «ГУК» 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, заместитель 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 в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством.

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. Попова, д. 17, каб. 86.

М.П.

Заместитель руководителя инспекции

С.А. Шуминов

(подпись)  
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/369 от « 07 » ноября 2012 г.

по делу об административном правонарушении  
отправлена по почте

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.