



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №01-10/118

по делу об административном правонарушении

« 11 » апреля 2012 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области

Резвый Андрей Павлович,

рассмотрев протокол № А-04/02-11/129 от 28 марта 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. 1, 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 – Кириллин А.Д.

Принадлежалось к административной ответственности 13.03.2012г. адм. штраф 40 000 руб.

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителей дома № 24 по проезду Бадигина в г. Архангельске государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена 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 № 24 по проезду Бадигина (акт № А/02-07/343 от 27.03.2012г.) 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 28 марта 2012г. путем составления протокола № А-04/02-11/129 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 руководителем государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее – инспекция).

Рассмотрение дела назначено на 11 апреля 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

№ А-04/03-27/11 от 28.03.2012г.) не явился, направив своего защитника Новикова В.Г. по доверенности. 10 апреля 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 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 ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 24 по проезду Бадигина 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, 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 № 24 по проезду Бадигина 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).

Резвый А.П. 13.05.2012

Вход. № 14.05.2012 610

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 нижесервных коммуникаций, приборов учета и другого имущества, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

В летний период должны быть проведены следующие работы по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замеса недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в виах санитарных узлов. При валиции испортившихся радиаторов следует провести их гидротисматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплообеспечению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки (подпункт «г» пункта 2.6.13 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 3.2.12 Правил № 170 на площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать серые и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

Согласно пункту 3.5.8 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, колотой и другими отходами.

Пунктом 4.1.15 Правил № 170 не допускается подтопление подвалов и техподполья из-за неисправностей и утечек от нижесервного оборудования.

Должно быть исправны остекление лестничных клеток (пункт 4.8.14 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 выгребов и т.д. в установленные сроки (подпункт «в» пункт 5.8.3 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 5.9.8 Правил № 170 ликвидация засоров, а также снятие загрузочных клапанов и их ремонт должны производиться только персоналом, ответственным за эксплуатацию систем мусороудаления. Ликвидировать засоры в стволе мусоропровода через загрузочный клапан без снятия ковша не допускается.

Персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов (подпункт «а» пункта 5.9.10 Правил № 170).

В силу пункта 5.9.16 Правил № 170 мусоросборные камеры должны содержаться в чистоте, а после удаления отходов убираться и промываться. Мокрая уборка камеры и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером должна производиться с помощью щеток, увлажненных мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды).

Помещение камеры и ее оборудование периодически следует подвергать дезинфекции, дезинсекции и дератизации службой санэпидемстанции с участием 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 (пункт 5.9.17 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 5.9.19 Правил № 170 загрузочные клапаны и ковши под ними должны содержаться в чистоте. Ковши и наружная поверхность загрузочных клапанов должны 1 раз в месяц промываться щеткой с мыльно-содовым раствором (100 г соды и 25 г мыла на ведро воды). После промывки клапаны следует протирать.

Согласно пункту 5.9.27 Правил № 170 прочистку ствола мусоропровода от засора следует осуществлять проливкой в течение 1 минуты воды из моще-дезинфицирующего устройства в режиме "очистка-мойка" с последующим опусканием груза с ершом моще-дезинфицирующего устройства.

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 № 24 по проезду Бадигина в г. Архангельске государственными жилищным инспектором Власовой Н.А. в присутствии представителей ООО «Городская Управляющая Компания» Кокляевой Ю.Н. (доверенность от 27.03.2012г.) и СУО НП «УО ЖКХ «Гарант» Кондратова А.В. (доверенность от 01.11.2014г.) 27 марта 2012 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения негерметичности трубопроводов канализации в техподполье в районе 2, 3 подъездов:

- подтопление в районе 2, 3 подъездов;
- неисправность внутреннего остекления заполнения оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда на 4 этаже;
- неисправность загрузочного клапана мусоропровода (отсутствует загрузочный ковш) в 1 подъезде на 1-ом этаже;
- неисправность тепловой изоляции трубопровода отопления в лестничных клетках 3, 7 подъездов в пределах покоевого этажа;
- отсутствие решеток (металлическая решетка) на площадке перед наружными входными дверями в 7 подъезде;
- забор ствола мусоропровода между 8 и 9 этажами в 4 подъезде;
- не выполнены дератизация и дезинфекция в помещениях мусороприсыльных камер (наличие грызунов);
- не выполнены очистка и мойка мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода в 7 подъезде;
- наличие бытового мусора на придомовой территории со стороны главного фасада.

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 № 24 по проезду Бадигина в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-04/02-11/129 от 28.03.2012г. об административном правонарушении, акт № А/02-07/343 от 27.03.2012г. 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 5.8.3, 4.1.1.5, 4.8.14, 5.9.3, 2.6.13, 3.2.12, 5.9.8, 5.9.27, 5.9.17, 5.9.19, 5.9.16, 3.5.8 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 отягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

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 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, меры принимаемые лицом по устранению выявленных нарушений, руководитель 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, руководителем 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 40 000 рублей.

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

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.

Руководитель инспекции

А.П. Резвый
(подпись) (фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/118 от « 11 » апреля 2012 г.
по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 11.04.2012

Постановление вступило в законную силу « _____ » _____ 2012 г.

Срок представления 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.