



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 250

по делу об административном правонарушении

« 03 » ноября 2010 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя инспекции

Белов Андрей Валерьевич,

рассмотрев протокол № А-09/7-03/269 от 21.10.2010г. и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица - ООО «Ломоносовский»

Юридический адрес: 163009, г. Архангельск, ул. Ф. Абрамова, д. 15, стр. 1 офис 207

Банковские реквизиты: р/с 40702810904000104458 Банк Арх. ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901169743 КПП 290101001

Телефон 66-85-78 Факс

Законный представитель юридического лица генеральный директор Копалин А.В.

Привлекалось к административной ответственности 19.10.2010 – адм. штраф 40000 руб.

УСТАНОВИЛ:

Государственной жилищной инспекцией Архангельской области по коллективному обращению жителей дома № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске проведена проверка содержания и эксплуатации указанного дома.

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и эксплуатации вышеуказанного жилого дома (акт № А-09/7-05/542 от 19.10.2010г.) и установлено, что ООО «Ломоносовский» ненадлежащим образом осуществляет содержание данного 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 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении ООО «Ломоносовский».

В соответствии со ст. 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено заместителем руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области.

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 03 ноября 2010 года. Законный представитель ООО «Ломоносовский» извещен о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-09/7-07/229 от 21.10.2010 года).

На рассмотрение дела законный представитель ООО «Ломоносовский» не прибыл, направил защитника общества Харева А.А. (доверенность от 02 ноября 2010 г.).

В ходе рассмотрения дела защитник ООО «Ломоносовский» вину общества в ненадлежащем содержании дома не признал, пояснив что подтопление технического подполья дома происходит по причине неисправности дворовой хозяйственно-фекальной канализации. Также по мнению защитника общества с нарушениями составлен акт

проверки (акт № А-09/7-05/542 от 19.10.2010 г.), а именно в акте не указаны объем и характер выявленных нарушений.

Изучив материалы дела, заслушав защитника юридического лица заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «Ломоносовский» 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 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 Жилищного кодекса РФ.

Для собственников жилых помещений дома № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске, управляющей организацией является ООО «Ломоносовский».

В соответствии с пунктом 2.2. Устава ООО «Ломоносовский» предметом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда.

При выполнении данных работ ООО «Ломоносовский» 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 27.09.2003 г. № 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, 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 июля 2008 года, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме № 7 по ул. Р. Люксембург и ООО «Ломоносовский», 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 «Ломоносовский» является лицом, ответственным за содержание жилого дома № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске.

Согласно правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда организация ответственная за содержание жилищного фонда должна обеспечить:

согласно пункту 3.2.2. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.
согласно пункту 3.2.7. правил Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке.

согласно пункту 3.2.8. правил Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами;
поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность;
не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки;

не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

согласно пункту 3.2.9. правил Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

согласно пункту 3.3.5. правил 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 4.1.3. правил При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Температура воздуха должна быть не ниже +5 град. С, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

согласно пункту 4.1.4. правил Площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола техподполья или подвала; располагаются продухи на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2-х продухов на каждой секции дома); желательны оборудовать продухи жалюзийными решетками.

согласно пункту 4.1.15. правил Не допускается:
подопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

захламывать и загрязнять подвальные помещения;
устанавливать в подвалах и техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;

рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;
подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см;
использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

согласно пункту 4.2.1.1. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

заданный температурно-влажностный режим внутри здания;
исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);

устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

согласно пункту 4.2.1.4. правил Цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки.

согласно пункту 4.4.15. правил Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насыщенной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется).

Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует за железнить цементом.

согласно пункту 4.8.7. правил Пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

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

согласно пункту 5.3.2. правил Инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны:

изучить систему в натуре и по чертежам;

обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

Инженерно-технические работники обязаны принести уведомление жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.

согласно пункту 5.6.2. правил Организация 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, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросборщиков и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;

силовых и осветительных установок, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию жилищного фонда;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (если они имеются);

автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.

согласно пункту 5.6.6. правил Организация 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 5.7.2. правил Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить:

плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;

замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;

устранение засоров в каналах;

устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

согласно пункту 5.8.3. правил Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:

в) 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;

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.

Государственным жилищным инспектором Гонцовым М.Н. в присутствии представителя ООО «Ломоносовский» Кокляевой Ю.Н. 19 октября 2010 года проведена проверка содержания и эксплуатации жилого дома № 7 по ул. Р. Люксембург.

Согласно акту (№ А-09/7-05/542 от 19 октября 2010 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

- затопление техподполья дома в районе I-V подъездов;
- захламленность техподполья дома в районе IV, V подъездов;
- негерметичность трубопровода канализации в техподполье дома в районе V подъезда;
- негерметичность трубопровода горячего водоснабжения в техподполье дома в районе V подъезда;
- неисправность электропроводки в техподполье дома в районе III подъезда;
- негерметичность трубопровода канализационной вытяжки в чердачном помещении в районе III подъезда;
- разрушение штукатурного слоя вентиляционной шахты выше уровня кровли в районе III подъезда;
- отсутствие запирающего устройства люка выхода в чердачное помещение в районе I, V подъездов;
- неисправность заделки штробы инженерных коммуникаций в лестничной клетке I под. (4 эт.); II под. (2, 4 эт.);
- неисправность наружного остекления заполнения оконного проема в лестничной клетке на 4 этаже III подъезда;
- неисправность закрытия слаботочного электрощитка в лестничной клетке на 3 этаже III подъезда;
- неисправность (разрушение штукатурного и отделочного слоя) стены в лестничной клетке на 1 этаже III подъезда; в тамбуре входа II, III подъездов;
- неисправность электропроводки (наличие оголенных проводов) в тамбуре входа III подъезда;
- неисправность покрытия пола в лестничной клетке на 4 этаже и тамбуре входа IV подъезда;
- неисправность теплоизоляции трубопровода отопления в лестничной клетке на цокольном этаже I подъезда;
- неисправность металлического ограждения оконного проема в лестничной клетке на 3 этаже IV подъезда;
- ненадлежащая уборка лестничных клеток на 1-5 этаже I-V подъездов (не произведено обметание подоконников, отопительных приборов, не произведена влажная уборка оконных заполнений);
- неисправность (разрушение) штукатурного слоя цоколя со стороны дворового фасада дома в районе II подъезда, с торца дома в районе V подъезда, со стороны главного фасада в районе II-III, V подъездов;
- отсутствие жалюзийной решетки продуха между IV-V подъездами со стороны главного фасада;
- отсутствие жалюзийной решетки продуха в приялке в районе I подъезда со стороны дворового фасада здания;

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.

Довод защитника ООО «Ломоносовский» об отсутствии вины общества в подтоплении техподполья дома не может быть принят во внимание, т.к. в ходе рассмотрения дела установлено что подтопление происходит не только по причине неисправности дворовой хозяйственно-фекальной канализации, но и по причине неисправности систем канализации и горячего водоснабжения дома. Так же является несостоятельным довод защитника о том, что акт проверки составлен с нарушениями требований действующего законодательства. Выявленные в ходе проверки нарушения отражены в акте в точном соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

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 «Ломоносовский», будучи обязанным содержать жилой дом № 7 по ул. Р. Люксембург в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего нарушило пункты 3.2.2, 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.3.5, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.15, 4.2.1.1, 4.2.1.4, 4.4.15, 4.8.7, 4.8.14, 5.3.2, 5.6.2, 5.6.6, 5.7.2, 5.8.3, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, вина ООО «Ломоносовский» в нарушении правил содержания жилого дома № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-09/7-03/269 от 21 октября 2010 года, акт № А-09/7-05/542 от 19.10.2010 г., коллективное обращение жителей дома № 7 по ул. Р. Люксембург 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 «Ломоносовский» штраф в минимальном размере, т.е. 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 ООО «Ломоносовский» 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 вышестоящему должностному лицу либо в суд по месту рассмотрения дела.

Согласно п. 1 статьи 25.1. КоАП РФ лицо, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с настоящим Кодексом.

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 4010181050000010003 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 исудате 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]
Инициалы

А.В. Белов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 250 от « 03 » ноября 2010 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 3 - НОЯ 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.