



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Архангельской области

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 77

по делу об административном правонарушении

« 18 » февраля 2010 г.

г. Архангельск

(м.п. от имени ГИЖИИ)

Исполняющий обязанности

Белов Андрей Валерьевич,

руководителя инспекции

рассмотрел протокол № А-04/7-03/64 от 05.02.2010 г. и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица

Фамилия	Копалина	Имя	Андрей	Отчество	Валерьевича
---------	----------	-----	--------	----------	-------------

Дата рождения	21.12.1976 г.	Место рождения	г. Архангельск
---------------	---------------	----------------	----------------

Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Ломоносовский»
--------------------------	--

Имеющего заработную плату (оклад)	Рублей
-----------------------------------	--------

Место жительства	г. Архангельск, пр. Обводный канал, д. 60 корп. 4, кв. 2
------------------	--

Паспорт	11 06 № 450057 выдан ОВД Октябрьск. окр. г. Архангельска
	13.09.2006 г.

Привлекался к административной ответственности

УСТАНОВИЛ:

По обращению гр. Гусевой М.Г., проживающей в доме № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена проверка содержания и эксплуатации указанного дома.

В ходе проверки выявлены нарушения в содержании и эксплуатации жилого дома № 7 по ул. Р. Люксембург (акт № 04/7-05/49 от 02.02.2010 г.) 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 статьей 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении генерального директора ООО «Ломоносовский» Копалина А.В.

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено исполняющим обязанности руководителя государственной жилищной инспекции.

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 18 февраля 2010 года. Генеральный директор ООО «Ломоносовский» Копалин А.В. извещен о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-04/7-07/51 от 08.02.2010 года).

На рассмотрение дела генеральный директор общества Копалин А.В. прибыл лично.

В ходе рассмотрения дела генеральный директор общества Копалин А.В. пояснил,

общества Копалин А.В. происходит в следствие неисправности дворовой канализации и теплотрассы.

Изучив материалы дела, заслушав генерального директора ООО «Ломоносовский» Копалина А.В. исполняющий обязанности руководителя инспекции полагает, что в его действиях 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 и помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 3 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

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

В соответствии с Уставом ООО «Ломоносовский» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

При выполнении данных работ ООО «Ломоносовский» обязан 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.

Согласно договору управления многоквартирным домом № 7 по ул. Р. Люксембург, Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме, производить начисления и сбор платежей за оказанные услуги.

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.

Таким образом, ООО «Ломоносовский» является лицом, ответственным за содержание жилого дома № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске.

Генеральный директор Общества в силу пункта 8.1 Устава ООО «Ломоносовский»

Согласно Уставу генеральный директор руководит текущей деятельностью общества, без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки.

При исполнении своих должностных полномочий директор ООО «Ломоносовский» обязан руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и Уставом Общества.

Генеральным директором Общества является Копалин Андрей Валерьевич (приказ № 1 от 26.10.2007г.)

Должностное лицо – генеральный директор ООО «Ломоносовский» несет ответственность за ненадлежащее 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 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 щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовка контингент операторов и осуществление 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 испорченного радиаторов следует провести их гидравлическую 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 заменителей;

ж) разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в припорох оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.);

з) наличие первичных средств пожаротушения.

Согласно пункту 3.2.8. правил Окраску лестничных клеток допускается производить уличными высококачественными и безводными составами;

поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность;

не допускается просвечивание никележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки;

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

Согласно пункту 3.2.18. правил Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электросчетками и электроизмерительными приборами, а также электропитающие ниши должны быть всегда закрыты.

температурно-влажностный режим чердачных помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;

чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения;

Согласно пункту 3.3.4. правил Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

Согласно пункту 3.4.1. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполья, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций;

чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья;

защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

Согласно пункту 4.1.15. правил не допускается подтопление подвалов и техподполья из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

Согласно пункту 4.6.1.12. правил В кровлях из штучных материалов при значительном задувании снега в чердачное помещение стыки между элементами кровельного покрытия необходимо герметизировать мастикой или уплотнить эластичным материалом.

Согласно пункту 4.6.1.26. правил При обслуживании крыш следует обеспечить:

исправность системы водостока;

исправность в местах сопряжения водоприемных 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 утеплить;

водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренажным отверстием; водоприемные 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.

Согласно пункту 4.6.4.1. правил Неисправности системы водоотвода: наружного (заграждение 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 4.7.1. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

исправное состояние окон, дверей и световых фонарей;

Согласно пункту 4.7.7. правил Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.) должны заменяться новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменным и стенами, должны быть изолированы.

Согласно пункту 4.8.14. правил должно быть исправным остекление; наличие

Согласно пункту 5.6.2. правил 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 щитов 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 мусоропроводов, 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 Организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны:

обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

обеспечивать запрограммированные 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 ответственными 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 подающейся 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:

а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительно-монтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда;

б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки;

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;

г) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации;

д) обслуживание насосных установок систем водоснабжения и местных очистных установок систем канализации;

е) изучение слесарями и сантехниками систем водопровода и канализации в натуре и по технической (проектной) документации (поэтажных планов с указанием типов и марок установленного оборудования, приборов и арматуры; аксонометрической схемы водопроводной сети с указанием диаметров труб и ведомости-спецификации на установленное оборудование; водоразборную и водоразборную арматуру). При отсутствии проектной документации должна составляться исполнительная документация и схемы систем водоснабжения и канализации составляются вновь;

ж) контроль за соблюдением наемателями, собственниками и арендаторами настоящих правил пользования системами водопровода и канализации;

з) инженерный контроль за своевременным исполнением заявок наемателей на устранение неисправностей водопровода и канализации.

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 Власовой Н.А. в присутствии представителя ООО «Ломоносовский» Ильиной М.И., 02 февраля 2010 года проведена проверка содержания и эксплуатации жилого дома № 7 по ул. Р.Люксембург.

Согласно акту (№ А-04/7-05/49 от 02 февраля 2010 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

- отсутствует запирающее устройство на вводном распределительном устройстве в I подъезде, в электрощитовой;
- неисправность внутреннего заполнения оконного проема в лестничных клетках I, II подъездов между 1 и 2 этажами (рамы сняты);
- неисправность внутреннего остекления заполнения оконного проема в лестничной клетке I подъезда между 1 и 2 этажами;
- отсутствует крышка на распределительной коробке в тамбуре входа в IV подъезд;
- отсутствует защитный металлический кожух на распределительной коробке в техподполье в районе входа в тепловой узел;
- неисправность электроустановочного прибора (светильника) над входом в V подъезд;
- негерметичность запорной арматуры (задвижка) на трубопроводе холодного водоснабжения (подача на СВН);
- наличие конденсата на поверхности трубопроводов водоснабжения в подвальном помещении;
- подтопление помещений подвала в районе V подъезда;
- неисправность тепловой изоляции на трубопроводах отопления в подвальном и чердачном помещениях отдельными местами;
- неисправность окрасочного слоя стен в лестничной клетке II подъезда на 2-ом этаже в районе кв. № 18, 19;
- неисправность нижних звеньев трубопроводов наружного водоотвода (2 шт. – со стороны дворового фасада, 1 шт. – со стороны главного фасада);
- задувание снега в чердачное помещение из-за неплотности кровельного покрытия;
- наличие неплотностей в вытяжных вентиляционных шахтах в пределах чердачного помещения;
- наличие строительного мусора в чердачном помещении;
- наличие посторонних предметов, строительного и бытового мусора в подвальном помещении;
- наличие посторонних предметов и строительного мусора в помещении теплового узла.

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 и помещением за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Вина генерального директора ООО «Ломоносовский» Копалина А.В. в нарушении правил содержания жилого дома № 7 по ул. Р. Люксембург установлена материалами дела (протокол об административном правонарушении № А-04/7-03/64 от 05.02.2010г., акт проверки № А-04/7-05/49 от 02.02.2010г., обращение гр. Гусевой М.Г. и др.).

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что генеральный директор ООО «Ломоносовский» Копалин А.В., будучи обязанным организовать и строго контролировать содержание жилого дома № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске в строгом соответствии с установленными правилами и

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 должностных лиц в размере от четырех до пяти 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 должностное лицо – генерального директора ООО «Ломоносовский» Копалина А.В. виновным в совершении правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 4 000 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 пункту 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 Кодексом РФ об административных правонарушениях.

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 (Госжилиньспекция 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 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.

Исполняющий обязанности

