



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 235
по делу об административном правонарушении

« 19 » октября 2010 г.

г. Архангельск

(место расписки в принятии)

Заместитель руководителя инспекции

Белов Андрей Валерьевич,

рассмотрев протокол № А-03/7-03/248 от 05.10.2010г. 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 Ковалин А. В.

Привлекенось к административной ответственности 18.02.2010 – адм. штраф 40000 руб.

УСТАНОВИЛ:

Государственной жилищной инспекцией Архангельской области по обращению гр. Резной БА., проживающего в доме № 32 юрп. 1 по пр. Новгородскому 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-03/7-05/503 от 04.10.2010г.) 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 руководителем государственной жилищной инспекции Архангельской области.

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 19 октября 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-03/7-07/211 от 05.10.2010 года).

На рассмотрение дела законный представитель ООО «Ломоносовский» не прибыл, уважительной причины неявки не представил, ходатайство об отложении рассмотрения дела от него не поступало.

При данных обстоятельствах дело рассмотрено в отсутствие лица, привлекаемого к административной ответственности.

Изучив материалы дела, заместитель руководителем 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 срока действия договора 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 № 32 юрп. 1 по пр. Новгородскому 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-эпидемиологическому благополучию населения; техническому регулированию, 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 в собственности помещений, а также иных лиц;
- необходимую целостность инженерных коммуникаций, 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 января 2008 года, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме № 32 юрп. 1 по пр. Новгородскому 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 № 32 юрп. 1 по пр. Новгородскому в г. Архангельске.

Согласно пункту 3.1.1. правил Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров в жилых и подсобных помещениях и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарно-экологическое состояние помещений.

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;
 трубопроводов санитарно-технического назначения на лестничных клетках;
 нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.
 согласно пункту 3.3.4. правил Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

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

захламлять 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 во круг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см;

использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

согласно пункту 4.7.7. правил правил Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми, протангентированными аналогичной конструкции и формы с одноименными приборами. Все по верхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы.

согласно пункту 4.8.4. правил Заделку трещин, углублений, выбоин и околов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефекта с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми.

Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором. Исправлять сколы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте.

В каменных ступенях поврежденные места следует вырубать и заделывать вставками из камня.

согласно пункту 4.8.10. правил Входные крыльца должны отвечать требованиям:

осапка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м;

стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания;

проектируемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра;

юзерья над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах не допуская сползания снега;

не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами.

согласно пункту 4.8.14. правил входные двери должны быть исправными остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещении 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 проинструктировать 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 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 в общедомовых помещениях;

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 мусорообороадов 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);

автоматических запирающих 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 запрокинутые 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 в службы электрооборудования и электрических сетей;

обеспечивать и контролировать работу способностей 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 графику в 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, рессивателей и других элементов светильников;

при выявлении неисправностей, угрожающих целостности электрооборудования дома или системы внешнего электрообеспечения, безопасности людей, пожарной безопасности, исправности бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры немедленно отключить неисправное оборудование или участок сети до устранения неисправности;

немедленно сообщать в энергопоставляющую организацию об авариях в системе внутридомового электрообеспечения, связанных с отключением питающих линий и/или несоблюдением параметров подающей 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:

- а) плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;
- б) замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;
- в) устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;
- г) устранение засоров в каналах;
- д) устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

согласно пункту 5.7.10. правил Антикоррозионная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлектора должна производиться не реже одного раза в три года.

согласно пункту 5.9.2. (д) правил в нижней части ствола мусоропровода должен быть установлен шибер;

согласно пункту 5.9.3. правил Загрузочный клапан мусоропровода должен удовлетворять таким требованиям:

- а) размеры юшка клапана должны исключать возможность выбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола;
- б) юшк должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими герметичность и воздухопроницаемость загрузочного клапана;
- в) юшк должен иметь блокировку в закрытом положении;
- г) в любом положении юшк не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода;
- д) при открытом юшке его загрузочное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному;
- е) загрузочные клапан и юшк должны обеспечивать свободное перемещение ТБО в ствол мусоропровода;
- ж) внутренняя поверхность юшка должна быть гладкой и иметь стойкое антикоррозионное покрытие.

согласно пункту 5.9.5. правил Мусоросборная камера должна удовлетворять таким техническим требованиям:

- а) размещаться на отметке 0,05; габариты и планировка должны обеспечивать возможность установки и обслуживания необходимого количества контейнеров 0,6 м;
- б) камера должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборника и помещения камеры (при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения иметь подвод горячей и холодной воды);
- в) стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок окрашен масляной краской;
- г) в полу камеры должен быть трап диаметром не менее 100 мм, подсолеиненный к канализации;
- д) пол должен быть водонепроницаемым с уклоном 0,01 к трапу;
- е) дверь камеры с внутренней стороны должна быть обита листовой сталью, иметь по контуру плотный притвор и запорное устройство, открываться в сторону улицы;
- ж) ширина дверного проема должна быть достаточной для провоза контейнера, но не менее 0,8 м;
- з) мусоросборная камера должна иметь искусственное освещение с установкой светильника в легкодоступном и влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере должна быть не менее +5 град. С;
- и) ограждающие конструкции мусоросборной камеры должны быть дымо-, воздухо- и звукопроницаемыми и негорючими с пределом огнестойкости не менее 1 ч (EI 60) и классом пожарной опасности КО. Камера должна быть оснащена автоматическим sprinklerным пожаротушением;
- к) контейнеры вместимостью 0,4 - 0,6 м должны быть установлены под открытым шибером, должны иметь две пары поворотных обрезиненных металлических колес диаметром не менее 150 мм для перемещения контейнеров к месту подъезда мусоровозного транспорта;

л) камера должна быть обеспечена подъездом для мусоровозного транспорта и удобным подвозом контейнеров к месту остановки мусоровозного транспорта и иметь самостоятельный вход, изолированный глухими стенами отрядом расположенных окон и входом в лестничную клетку;

м) мусоросборные камеры не должны граничить с жилыми помещениями;

н) камера должна быть обеспечена естественной вытяжной вентиляцией, осуществляемой через ствол мусоропровода.

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ, пунктом 39 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, государственному контролю 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 Прыговым В.В. в присутствии представителя ООО «Ломоносовский» Коляевой Ю.Н. 04 октября 2010 года проведена проверка содержания и эксплуатации жилого дома № 32 корп. 1 по пр. Новгородскому.

Согласно акту (№ А-03/7-05/503 от 04 октября 2010 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

1. неисправность вентиляционных шахт выше кровельного покрытия в районе I и II подъездов;
2. отсутствие металлического ограждения оконного проема лестничной клетки I под (2 этаж, 6 этаж, 8 этаж);
3. неисправность металлического ограждения в районе выхода на кровлю II под (9 этаж);
4. отсутствие внутреннего заполнения оконного проема лестничных клеток I под (3 рамы), II под (7 рам);
5. отсутствие внутреннего остекления заполнения оконного проема лестничной клетки II под (1 рама);
6. неисправность внутреннего остекления заполнения оконного проема лестничных клеток подъездов I под (3 рамы), II под (1 рама);
7. неисправность остекления заполнения оконных проемов в тамбурах входа подъездов I под (1 рама), II под (1 рама);
8. неисправность циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения по стояку квартиры № 35;
9. не выполнена антикоррозионная окраска поддона под вытяжной шахтой в чердачном помещении в районе II под;
10. захламленность чердачного помещения мусором в районе I и II подъездов;
11. захламленность техподполья мусором в районе I и II подъездов;
12. подтопление техподполья в районе I подъезда;
13. отсутствие прибора освещения при входе во II подъезд и в районе входа в мусоросборную камеру I и II подъездов;
14. неисправность приборов освещения в районе машинных отделений лифтов I и II подъездов;
15. неисправность крепления клапана мусоропровода на лестничных клетках I под (6 эт, 9 этаж), II под (2 этаж);
16. отсутствие шиберов на стволе мусоропровода в мусоросборной камере I и II подъездов;
17. неисправность подвода горячей и холодной водоснабжения в помещении мусоросборной камеры для проведения промывки мусоросборника и помещения мусоросборной камеры в районе I и II подъездов;
18. неисправность площадки входа во II подъезд.

Неисправность отмстки (просадка, щели и трещины) в районе с 1 по П подъездов по

всему периметру дома - требуется проведение капитального ремонта.

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 15 КоАП РФ, лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

В соответствии с частью 1 статьи 21 КоАП РФ административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъекта в 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 № 32 корп. 1 по пр. Новгородскому в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего нарушило пункты 3.1.1, 3.2.2, 3.3.4, 4.1.15, 4.7.7, 4.8.4, 4.8.10, 4.8.14, 5.3.2, 5.6.2, 5.6.6, 5.7.2, 5.7.10, 5.9.2 «д», 5.9.3, 5.9.5, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, вина ООО «Ломоносовский» в нарушении правил содержания жилого дома № 32 корп. 1 по пр. Новгородскому в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-03/7-03/248 от 05 октября 2010 года, акт № А-03/7-05/503 от 04.10.2010 г., обращение гр. Резвого А.Б., проживающего в доме № 32 корп. 1 по пр. Новгородскому 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 40000 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 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.



Заместитель
руководителя инспекции

(подпись)

А.В. Белов
(фамилия имя о. п. ст.)

Копия постановления № 235 от « 19 » октября 2010 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 21 OCT 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.