



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Комсомольская, 38, корп. 1, каб. № 207, г. Архангельск 163072

тел./факс (8182) 21-27-18

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е № 01-10/182

по делу об административном правонарушении

« 16 » апреля 2014 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Руководитель государственной жилищной
инспекции Архангельской области

Лукин Анатолий Николаевич,

рассмотрев протокол № А-10/02-08/181 от 04 апреля 2014 года и материалы дела об
административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении
юридического лица ООО «Ломоносовский»

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

Банковские реквизиты: р/с 407028109040001

Банк Архангельское отделение

ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901169743 КПП 290101001

Телефон _____ Факс 23-61-84

Законный представитель юридического лица директор – Меркулов М.В.

Привлекалось к административной ответственности _____ нет

У С Т А Н О В И Л:

По обращению жителя дома № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске
государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая
содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической
эксплуатации жилищного фонда.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании
многоквартирного дома № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске (акт № А-10/02-
06/538 от 03.04.2014г.) и установлено, что ООО «Ломоносовский» ненадлежащим
образом осуществляет содержание и ремонт указанного дома и им нарушены Правила и
нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением
Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, Правила содержания общего имущества в
многоквартирном доме, утвержденные постановление Правительства РФ от 13.08.2006г.
№ 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 04 апреля 2014 года путем составления протокола № А-10/02-08/181

возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22
КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Ломоносовский».

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

Рассмотрение дела назначено на 16 апреля 2014 года.

Законный представитель ООО «Ломоносовский», надлежащим образом извещенный
о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении
определения № А-10/03-44/163 от 04.04.2014г.) не явился, направив защитника
Садырову Н. А. по доверенности от 16 апреля 2014г.

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении защитник
юридического лица пояснила, что нарушения выявленные в ходе проверки Обществом
устраняются.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника юридического лица,
руководитель инспекции полагает, что в действиях ООО «Ломоносовский»
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 13.08.2006г. № 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 № 7 по ул. Р. Люксембург в
г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей
организацией и утверждено ООО «Ломоносовский», что подтверждается договором
управления многоквартирным домом от 01.07.2008г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.07.2008г., заключенного между
Собственником муниципального жилого фонда и ООО «Ломоносовский», Управляющая
Компания по заданию Заказчика и пользователей в течение срока действия настоящего
договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему
содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги
собственникам помещений в Доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

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

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

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от
01.03.2007г., 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 27.09.2003г. № 170 (далее – Правила № 170), а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006г. № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и с пунктом 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- соблюдения законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого имущества, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Согласно пункту 2.6.7 Правил № 170 в неотопляемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

В соответствии с пунктом 2.6.13 правил № 170 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, подготовлен контингент операторов и осуществлен 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 воздухооборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидронеавматическую 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 заменителя; ж) разъяснение нанямателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.); з) наличие первичных средств пожаротушения.

Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электронизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты (пункт 3.2.18 Правил № 170).

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 (пункт 3.3.5 Правил № 170).

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях (пункт 3.4.8 Правил № 170).

При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причины деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору (пункт 4.1.3 Правил № 170).

Входные двери в техподполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться в объединенной диспетчерской службе (ОДС) или в организации по обслуживанию жилищного фонда и у жителей близлежащей квартиры (о чем должна быть соответствующая надпись), двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью (пункт 4.1.14 Правил № 170).

Пунктом 4.1.15 Правил № 170 установлено, что не допускается: захламлять и загрязнять подвальные помещения; использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

Керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку (пункт 4.4.14 Правил № 170).

Согласно пункту 4.4.15 Правил № 170 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, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется).

В соответствии с пунктом 4.6.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий; обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств; чистоту чердачных помещений и освещенность; достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами; исправность в местах сопряжения водопровитных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнителя теплоизоляции стояка; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня (пункт 4.8.6 Правил № 170).

Согласно пункту 5.6.2 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию: шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления; 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, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросборосов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещений, 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.

Пунктом 5.6.6 Правил № 170 установлено, что 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 приборов 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 организации энергии; принимать меры по предупреждению повреждений электрической сети, приводящих к нарушениям режима ее функционирования, с целью предотвращения повреждений бытовых электроприборов, компьютеров, теле- и радиоаппаратуры.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственной жилищный надзор за содержанием общего имущества осуществляется

органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По обращению жителя дома № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске государственного жилищного инспектором Хромцовой И.В. в присутствии представителя ООО «Ломоносовский» Сальровой Н.А. (по доверенности от 03.04.2014г.) 03 апреля 2014 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки были выявлены следующие нарушения:

- наличие посторонних предметов в техподполье в районе 1, 2, 5 подъездов;
- отсутствует местами тепловая изоляция трубопроводов горячего водоснабжения в техподполье в районе 1, 2, 3, 4, 5 подъездов;
- наличие летающих насекомых (комары, мухи) в техподполье;
- отсутствует запирающее устройство на люке входа в техподполье в лестничных клетках 1, 2 подъездов;
- неисправность поручня ограждения лестничного марша в лестничной клетке 1 подъезда в районе 4 этажа;
- неисправность покрытия пола в лестничной клетке 1 подъезда в районе 2 этажа;
- неисправность обналочки и дверки этажного шкафа для слаботоочных электроустановочных изделий в лестничных клетках: 3 подъезда на 3 этаже, 4 подъезда на 1 этаже;
- неисправность крепления электроосветительного прибора в лестничной клетке 3 подъезда на 4 этаже;
- отсутствует запирающее устройство на люке выхода в чердачное помещение (5 подъезд);
- неисправность кровельного покрытия (трещины) в районе 2, 3, 4 подъездов.

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 противозаконное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

В ходе рассмотрения дела установлена вина ООО «Ломоносовский» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 7 по ул. Р. Люксембург в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-10/02-08/181 от 04.04.2014г. об административном правонарушении, акт № А-10/02-06/538 от 03.04.2014г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителей домов и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «Ломоносовский», будучи обязанным обеспечить содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в строгом соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего были нарушены пункты 4.1.3, 4.1.15, 2.6.7, 2.6.13, 3.4.8, 4.1.14, 4.8.6, 4.4.14, 4.4.15, 3.2.18, 5.6.2, 5.6.6, 3.3.5, 4.6.1.1 Правил № 170, пункты 10, 11 Правил № 491.

Согласно пункту 42 Правил № 491, управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

В силу статьи 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание и ремонт жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от сорока до пятидесяти тысяч рублей.

В ходе рассмотрения дела смягчающих или отягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «Ломоносовский» нарушило права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанном многоквартирном доме.

Кроме того, указанные факты свидетельствуют и о нарушении статьи 4 Закона РФ «О защите прав потребителей», которой предусмотрено что, если заказаны или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к качеству услуги, исполнитель обязан оказать потребителю услугу, соответствующую этим требованиям.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, меры принимаемые по устранению выявленных в ходе проверки, руководител инспекции считает возможным наложить на ООО «Ломоносовский» 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, руководител государственной жилищной инспекции Архангельской области

ПО С Т А Н О В И Л:

Признать ООО «Ломоносовский» 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 в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством.

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 КоАП РФ.

Административный штраф должен быть внесен не позднее 60 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 ОКТМО 11701000

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: 163072, г. Архангельск, ул. Комсомольская, д. 38, корп. 1, каб. 207.

М.П.

Руководитель инспекции



А.Н. Лукин
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/182 от « 16 » апреля 2014 г.

Постановление вступило в законную силу « _____ » 2014г.

Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7 статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007г. №229 -ФЗ в течение двух лет со дня вступления в законную силу.