



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 № 01-10/357

по делу об административном правонарушении

« 09 » октября 2013 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

**Шуминов Сергей
Александрович,**

Заместитель
руководителя государственной жилищной
инспекции Архангельской области

рассмотрев протокол № А-13/02-08/453 от 27 сентября 2013 года и материалы дела об
административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении
юридического лица ООО «УК Майская Горка»

Юридический адрес: г. Архангельск, ул. Ф. Абрамова, д. 15, строение 1, оф. 207

Банковские реквизиты: р/с 40702810404000103810 Банк Архангельское отделение ОСБ
№ 8637

БИК 041117601 ИНН 2901143375 КПП 290101001

Телефон 66-85-78 Факс 66-85-78

Законный представитель юридического лица генеральный директор – Меркулов М.В.
Привлекаюсь к административной ответственности _____ не!

У С Т А Н О В И Л:

По обращению жителей дома № 42 по ул. Дачная в г. Архангельске в прокуратуру
Архангельской области государственной жилищной инспекцией Архангельской области
проведена выездная проверка соблюдения ООО «УК Майская Горка»
обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном
доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в
содержании многоквартирного дома № 42 по ул. Дачная в г. Архангельске,
и установлено, что ООО «УК Майская Горка» ненадлежащим образом осуществляет
содержание и ремонт указанного дома (акт № А-13/02-06/1328 от 26.09.2013г.) 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 постановлением 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 27 сентября 2013 года путем составления протокола № А-13/02-08/453
возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22
КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «УК Майская Горка».

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено заместителем
руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее –
заместитель руководителя инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 09 октября 2013 года.

Законный представитель ООО «УК Майская Горка», надлежащим образом
извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о
вызвании определении № А-13/03-44/346 от 27.09.2013г.) не явился, уважительных причин
невявки не представил, ходатайств о продлении срока рассмотрения дела в адрес
инспекции не поступало.

При таких обстоятельствах, в соответствии с частью 2 статьи 25.1 КоАП РФ дело
рассмотрено в отсутствие лица, в отношении которого ведется производство по делу об
административном правонарушении.

Изучив материалы дела, заместитель руководителя инспекции полагает, что в
действиях ООО «УК Майская Горка» 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 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 статья 161 и статьей 162
ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 42 по ул. Дачная в
г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей
организацией и утверждено ООО «УК Майская Горка», что подтверждается договором
управления многоквартирным домом от 01.02.2007г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.02.2007г., заключенного между
Собственником и ООО «УК Майская Горка», Управляющая Компания по заданию
Заказчика 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.

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

Таким образом, ООО «УК Майская Горка» является лицом, ответственным за
надлежащее содержание дома № 42 по ул. Дачная в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от
01.02.2007г., 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 благоустройстве 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;
- соблюдение 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 неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции трубопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

На основании пункта 3.2.2 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках.

В соответствии с пунктом 3.2.16 Правил № 170 размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

На основании пункта 3.3.4 Правил № 170 чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

Согласно пункту 3.4.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья.

На основании пункта 3.4.8 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.

В соответствии с пунктом 4.6.1.1 Правил № 170 Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить чистоту чердачных помещений и освещенность.

Согласно пункту 4.8.7 Правил № 170 пришедшие в ветхое состояние тетиwy, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменить, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

На основании пункта 5.2.22 Правил № 170 трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год.

Согласно пункту 5.3.11 Правил № 170 для снижения теплопотерь следует изолировать стояки систем горячего водоснабжения эффективным теплоизоляционным материалом.

В соответствии с пунктом 5.6.2 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию: внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей; 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 мусоросборов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещений, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда.

На основании пункта 5.9.5 Правил № 170 мусоросборная камера должна удовлетворять таким техническим требованиям, как, мусоросборная камера должна иметь искусственное освещение с установкой светильника в пыленепроницаемом и

влагозащитном исполнении.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственный 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 жителей дома № 42 по ул. Дачная в г. Архангельске в прокуратуру Архангельской области государственным жилищным инспектором Вороновым Л.В. в присутствии представителя ООО «УК Майская Горка» Ильиной М.И. по доверенности от 25.09.2013г. 26 сентября 2013 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- наличие бытовых вещей на 3 этаже во II подъезде;
- захламление технического подполья в районе I, II подъездов;
- наличие посторонних предметов в чердачном помещении в районе I, II подъездов;
- несправность крепления ограждения оконных проемов на 5, 9 этажах в I подъезде;
- отсутствие тепловой изоляции (отдельными местами) трубопроводов отопления, горячего и холодного водоснабжения в техническом подполье;
- отсутствие освещения в мусорокамерах I, II подъездов;
- неисправность приборов освещения в чердачном помещении;
- неисправность крышки на электрораспределительной коробке на I этаже в II подъезде;
- наличие грызунов в мусорокамерах дома.

В силу части 1 статьи 1.5 КоАП РФ, лицо подложит 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.

В ходе рассмотрения дела установлена вина ООО «УК Майская Горка» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 42 по ул. Дачная в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-11/02-08/330 от 11.07.2013г. об административном правонарушении, акт № А-11/02-06/912 от 10.07.2013г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителя дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «УК Майская Горка», 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 3.2.16, 3.4.1, 3.4, 4.6.1.1, 3.2.2, 4.8.7, 5.2.22, 5.3.11, 5.9.4, 5.6.2, 3.4.8 Правил № 170, пункты 10, 11 Правил № 491.

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

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

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

Вместе с тем, своим бездействием ООО «УК Майская Горка» 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 законами или в

установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к качеству услуги, исполнитель обязан оказать потребителю услугу, соответствующую этим требованиям.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «УК Майская Горка» 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, заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «УК Майская Горка» 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 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 взносов (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: г. Архангельск, ул. Комсомольская, д. 38, корп. 1, каб. 209.

М.П.

Заместитель руководителя инспекции



С.А. Шуминов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/357 от « 09 » октября 2013 г.

отправлена по почте

Постановление вступило в законную силу « _____ » 2013 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 двух лет со дня вступления в законную силу.