



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

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

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е № 01-10/259

по делу об административном правонарушении

« 24 » июля 2013 г. г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

**Шуминов Сергей
Александрович,**

Исполняющий обязанности
руководителя государственной жилищной
инспекции Архангельской области

рассмотрев протокол № А-11/02-08/330 от 11 июля 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. Шубина, д. 30, 2 этаж
Банковские реквизиты: р/с 40702810404000103810 Банк Архангельское отделение ОСБ
№ 8637

БИК 041117601 ИНН 2901143375 КПП 290101001

Телефон Факс 66-85-78
Законный представитель юридического лица генеральный директор – Меркулов М.В.
Приглакалось к административной ответственности нет

У С Т А Н О В И Л:

По обращению жителя дома № 23 по ул. Почтовая в г. Архангельске в прокуратуру
г. Архангельска государственной жилищной инспекцией Архангельской области
проведена внеплановая 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 № 23 по ул. Почтовая в г. Архангельске,
и установлено, что ООО «УК Майская Горка» ненадлежащим образом осуществляет
содержание и ремонт указанного дома (акт № А-11/02-06/912 от 10.07.2013г.) 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 11 июля 2013 года путем составления протокола № А-11/02-08/330 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 исполняющим
обязанности руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области
(далее – исполняющий обязанности руководителя инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 24 июля 2013 года.

Законный представитель ООО «УК Майская Горка», надлежащим образом
известленный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о
вручении определения № А-11/03-44/244 от 11.07.2013г. не явился, уважительных причин
невяки 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, исполняющий обязанности 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 13.08.2006 г. № 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 статьи 161 и статьей 162
ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 23 по ул. Почтовая в
г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей
организацией и утверждено ООО «УК Майская Горка», что подтверждается договором
управления многоквартирным домом от 01.01.2008г.

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

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.01.2008г., 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.

Таким образом, ООО «УК Майская Горка» является лицом, ответственным за
надлежащее содержание дома № 23 по ул. Почтовая в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от
01.01.2008г., Общество обязано руководствоваться действующим законодательством РФ,
в частности, нормативными актами, 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 13.08.2006 г. № 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;
- 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.

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 4.1.3 Правил № 170 подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Согласно пункту 4.1.9 Правил № 170 следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков.

На основании пункта 4.1.15 Правил № 170 не допускается подтопление подвалов и технических подпольий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

В соответствии с пунктом 4.8.1 Правил № 170 неисправное состояние лестниц (коррозия металлических кососоров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосорным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Согласно пункту 4.8.15 Правил № 170 запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.

На основании пункта 5.3.2 Правил № 170 инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

В соответствии с пунктом 5.6.2 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию: внутримноговального электрооборудования и внутримноговальных электрических сетей питания электроприемников общеобщественных потребителей; осветительных установок общеобщественных помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подвездах, лифтовых холлах, у мусоросборосов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях. принадлежках организациям по обслуживанию жилищного фонда.

На основании пункта 5.6.6 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны обеспечивать запроктированные уровни искусственного освещения общеобщественных помещений.

Согласно пункту 5.8.3 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать 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 с пунктом 5.9.1 Правил № 170 мусоропровод включает в себя клапаны, дефлектор, зачищенное моюще-дезинфицирующее устройство, шиббер и мусоросборную камеру с оборудованием.

На основании пункта 5.9.3 Правил № 170 грузозачный клапан мусоропровода должен удовлетворять таким требованиям: размеры ковша клапана должны исключать возможность выбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола; ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухо непроницаемость грузозачного клапана; ковш должен иметь блокировку в закрытом положении; в любом положении ковша не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода; при открытом ковше его грузозачное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному; грузозачные клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение ТБО в ствол мусоропровода.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственной жилищной 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 № 23 по ул. Почтовая в г. Архангельске в прокуратуру г. Архангельска государственным жилищным инспектором Смоличем С.В. в присутствии представителя ООО «УК Майская Горка» Новикова В.Н. по доверенности от 10.07.2013г. 10 июля 2013 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность трубопровода холодного водоснабжения в квартире № 104 (хомуты);
- неисправность трубопровода горячего водоснабжения в квартире № 104 (хомуты);
- негерметичность трубопровода горячего водоснабжения в районе 2 подвезда;
- подтопление техподполья в районе 1-2, 4 подвездов;
- наличие грызунов в помещениях мусорокамер 1-6 подвездов;
- наличие посторонних предметов (грязи, мусора) в техподполье в районе 1-6 подвездов;
- частичная изоляция трубопроводов отопления и горячего водоснабжения в техподполье 1-6 подвездов;
- отсутствие шибберов в мусоросборных камерах 1-4 подвездов;
- не закреплены ограждения заполнения оконных проемов лестничных клеток 4 этажа 1 подвезда, 4-9 этажей 2 подвезда, 4-9 этажей 3 подвезда, 7-8 этажей 4 подвезда, 4 этажа 5 подвезда, 5-8 этажей 6 подвезда;
- неисправность крепления грузозачного клапана мусоропровода 1-9 этажей 1 подвезда, 1-9 этажей 2 подвезда, 1-9 этажей 3 подвезда, 1-4 этажей 4 подвезда, 1-9 этажей 5 подвезда, 1-9 этажей 6 подвезда;
- наличие посторонних предметов на лестничной клетке 8-9 этажей 2 подвезда, 8-9 этажей 3 подвезда, 6-7 этажей 4 подвезда, 8-9 этажей 5 подвезда;
- неисправность электроосветительных приборов лестничной клетки 3-9 этажей 1 подвезда, 1-9 этажей 2 подвезда, 6-8 этажей 3 подвезда, 2-9 этажей 4 подвезда, 1-3, 6-9 этажей 5 подвезда, 5-9 этажей 6 подвезда;
- отсутствуют приборы освещения при входе в помещения мусорокамер 1-6 подвездов;
- отсутствуют приборы освещения входа в 6 подвезд;

- отсутствует освещение技подполья в районе 1-4 подъездов;
- неисправность электротехнических приборов (открыта электросредствительная коробка) в районе теплого узла входа в техподполье в районе 1, 3, 4, 5 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 «УК Майская Горка» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 23 по ул. Почтовая 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 5.8.3, 5.3.2, 4.1.15, 3.4.1, 3.4.8, 4.1.9, 5.9.1, 4.8.1, 5.9.3, 4.8.15, 5.6.2, 5.6.6, 4.1.3 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, исполняющей обязанности 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, исполняющий обязанности руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

ПОСТАНОВИ Л:

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 (Госжилиспекция 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: г. Архангельск, ул. Комсомольская, д. 38, корп. 1, каб. 209.

М.П.

Исполняющий обязанности руководителя инспекции



С.А. Шуминов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/259 от « 24 » июля 2013 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте

Постановление вступило в законную силу « ____ » 2013г.
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.