



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Архангельской области

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10/88

по делу об административном правонарушении

« 22 » марта 2012 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

Белов Андрей Валерьевич,

рассмотрев протокол № А-03/02-11/88 от 07 марта 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Управляющая компания «Мой Дом»

Юридический адрес: 163000 г. Архангельск, пр. Ленинградский, д. 311

Банковские реквизиты: р/с	40702810304000104511	Банк	Арх. ОСБ № 8637
БИК	041117601	ИНН	2901171573
Телефон	61-31-03	Факс	61-31-03
КПП	290101001		

Законный представитель юридического лица директор – Ариамонов А.А.

Привлекалось к административной ответственности нет

УСТАНОВИЛ:

В соответствии с пунктом 34 Плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, проводимых государственной жилищной инспекцией Архангельской области в 2012 году, утвержденного руководителем государственной жилищной инспекции Архангельской области 29 декабря 2011 года, в период с 05 по 07 марта 2012 года в отношении ООО «Управляющая компания «Мой Дом» проведена плановая выездная проверка соблюдения обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирных домов № 24 по ул. Почтовый тракт, № 2 по ул. Кононова в г. Архангельске (акт № А/02-07/240 от 06.03.2012г.) и установлено, что ООО «Управляющая компания «Мой Дом» ненадлежащим образом осуществляет содержание указанного дома и им нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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 07 марта 2012 г. путем составления протокола № А-03/02-11/88 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Управляющая компания «Мой Дом» (далее – ООО «УК «Мой Дом»).

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 22 марта 2012 года. Законный представитель ООО «УК «Мой Дом», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения А-03/03-27/83 от 07.03.2012г.) не явился, уважительных причин неявки не представил, ходатайств о продлении срока рассмотрения дела в адрес инспекции не поступало.

Изучив материалы дела, заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «УК «Мой Дом» 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 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 со статьей 162 ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирных домов № 24 по ул. Почтовый тракт, № 2 по ул. Кононова в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «УК «Мой Дом»

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.01.2008г., заключенного между Собственниками помещений и ООО «УК «Мой Дом», Управляющая компания по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги.

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

Таким образом, ООО «УК «Мой Дом» является лицом, ответственным за надлежащее содержание домов № 24 по ул. Почтовый тракт, № 2 по ул. Кононова в г. Архангельске.

При выполнении данных работ 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 27.09.2003 г. № 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 ЖК 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.

В силу пункта 2.6.7 Правил № 170 в неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

В летний период должны быть проведены следующие работы по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздушосборников, 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 гидронравматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки (подпункт «г» пункта 2.6.13 Правил № 170).

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

Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием (пункт 3.3.4 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).

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 не допускается захламлять и загрязнять подвальные помещения;

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций чердачного помещения (пункт 4.6.1.1 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 4.8.14 Правил № 170 должно быть исправным остекление лестничных клеток.

Инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны: изучить систему в натуре и по чертежам; обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки (пункт 5.3.2 Правил № 170).

В силу пункта 5.5.12 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда, ответственные за технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов, по договорам со специализированными организациями должны обеспечивать периодические проверки вентиляционных каналов. Проверка и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов должна оформляться актами.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию 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 мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках,

подсобных помещениях и встроенных в здание помещений, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда (пункт 5.6.2 Правил № 170).

Согласно пункту 5.6.6 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы (пункт 5.7.2 Правил № 170).

В нижней части ствола мусоропровода должен быть установлен шибер (подпункт «д» пункта 5.9.2 Правил № 170)

Согласно пункта 5.9.3 Правил № 170 загрузочный клапан мусоропровода должен удовлетворять таким требованиям:

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

Мусоросборная камера должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещения камеры (при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения иметь подвод горячей и холодной воды) (подпункт «б» пункта 5.9.5 Правил № 170).

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственный надзор за содержанием общего имущества осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 34 Плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, проводимых государственной жилищной инспекцией Архангельской области в 2012 году, утвержденного руководителем государственной жилищной инспекции Архангельской области 29 декабря 2011 года, в период с 05 по 07 марта 2012 года государственным жилищным инспектором Прыговым В.В. в присутствии законного представителя ООО «УК «Мой Дом» Аргамонова А.А. проведена плановая выездная проверка в отношении ООО «УК «Мой Дом».

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- В доме № 2 по ул. Копонова в г. Архангельске:
- отсутствие тепловой изоляции на трубопроводе горячего водоснабжения в техподполье дома в районе 1 и 2 подъездов;
 - отсутствие тепловой изоляции (отдельными местами) на трубопроводе отопления в техподполье дома в районе 1 и 2 подъездов;
 - отсутствие внутреннего остекления заполнения оконного проема в общем коридоре в районе запасного выхода на лестничных клетках 1 (11 рам), 2 (6 рам) подъездов;
 - отсутствие остекления заполнения оконного проема в общем коридоре в районе запасного выхода на лестничных клетках 1 (11 рам), 2 (6 рам) подъездов;

- отсутствие клапана на стволе мусоропровода в лестничных клетках 1 (2 этаж, 3 этаж, 7 этаж, 9 этаж);
- неисправность крепления клапана на стволе мусоропровода на лестничных клетках 1 (1 этаж, 4 этаж, 5 этаж, 6 этаж, 8 этаж), 2 (с 1 по 9 этажи) подъездов;
- отсутствует шибер на стволе мусоропровода в мусорокамерах 1 и 2 подъездов;
- отсутствует дверца на мусоросборнике в мусорокамере 1 подъезда;
- отсутствует подвод горячего водоснабжения в помещение мусорокамер для проведения промывки мусоросборника в помещения мусорокамер 1 и 2 подъездов;
- неисправность приборов защиты (3 шт.) в электрощитовой дома;
- отсутствие крышек на электроразветвительных коробках в лестничных клетках 1 (1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж), 2 (5 этаж, 7 этаж, 8 этаж) подъездов;
- неисправность прибора освещения при входе во 2 подъезд;
- отсутствие крышки на слаботочном щитке в общем коридоре на лестничной клетке 1 подъезд (2 этаж).

В доме № 24 по ул. Почтовый тракт в г. Архангельске:

- отсутствие тепловой изоляции на трубопроводе горячего водоснабжения в техподполье дома в районе 1 и 6 подъездов;
- отсутствие тепловой изоляции (отдельными местами) на трубопроводе отопления в техподполье дома в районе 1 и 6 подъездов;
- отсутствие тепловой изоляции на трубопроводе отопления цокольных этажей с 1 по 6 подъезды;
- неисправность коробов вентиляции в чердачном помещении в 1 и 5 подъездах;
- негерметичность трубопровода горячего водоснабжения в техподполье дома в 3 подъезде;
- отсутствие приборов освещения при входе во 2, 6 подъезды;
- отсутствие внутреннего остекления заполнения оконного проема в лестничной клетке 1 подъезд (1 рама);
- отсутствие запирающего устройства на электрощитовой во 2 подъезде и на люке выхода в чердачное помещения в 1 подъезде;
- неисправность приборов освещения в чердачном помещении в районе с 1 по 6 подъезды и при входе в 1, 3, 4, 5 подъезды;
- захламленность техподполья мусором в районе 2 и 3, чердачного помещения в районе 1 и 6 подъездов;
- отсутствует акт прочистки вентиляционных каналов помещений которых установлены газовые плиты выполненный специализированной организацией.

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.

Вина ООО «УК «Мой Дом» в нарушении правил содержания и ремонта домов № 24 по ул. Почтовый тракт, № 2 по ул. Кононова в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-03/02-11/88 от 07.03.2012г. об административном правонарушении, акт № А/02-07/240 от 06.03.2012г. проведения плановой выездной проверки и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «УК «Мой Дом», 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 2.6.7, 2.6.13, 5.7.2, 5.3.2, 5.6.2, 5.6.6, 4.8.14, 3.2.18, 3.3.5, 4.6.1.1, 4.1.15, 3.3.4, 5.5.12, 5.9.3, 5.9.2, 5.9.5 Правил № 170, пункты 10, 11 Правил № 491.

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 административную ответственность не установлено.

Общество не привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 за совершение однородного административного правонарушения.

Таким образом, административное правонарушение ООО «УК «Мой Дом» совершено при отсутствии отягчающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «УК «Мой Дом» 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 «Мой Дом» 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 «Мой Дом» 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.

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 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

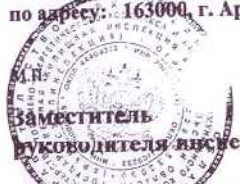
БИК 041117001 ОКАТО 11401000000

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.



М.П.
Заместитель
руководителя инспекции

А.В. Белов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/88 от « 22 » _____ марта _____ 2012 г.
по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 22 МАР 2012

Постановление вступило в законную силу « _____ » _____ 2012 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.