



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 58

по делу об административном правонарушении

« 09 » февраля 2010 г.

г. Архангельск
(место подписи и печати)

Исполняющий обязанности
руководителя инспекции

Белов Андрей Валерьевич,

рассмотрев протокол № А-07/7-03/33 от 25.01.2010г. и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «УК Ломоносовский»

Юридический адрес: 163009, г. Архангельск, ул. Ф. Абрамова, д. 15, стр. 1 офис 207

Банковские реквизиты: р/с 40702810004000004636 Банк Арх. ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901172376 КПП 290101001

Телефон 66-85-78 Факс

Законный представитель юридического лица генеральный директор Ковалин А.В.

Привлекалось к административной ответственности 24.12.2009 – адм. штраф 40000 р.

УСТАНОВИЛ:

По обращению гр. Лукачевой С.В., проживающей в доме № 10 по ул. Гагарина в г. Архангельске государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена проверка содержания и эксплуатации указанного дома.

В ходе проверки выявлены нарушения в содержании и эксплуатации жилого дома № 10 по ул. Гагарина (акт № А-07/7-05/36 от 22.01.2010 г.) и установлено, что ООО «УК Ломоносовский» ненадлежащим образом осуществляет содержание данного дома и 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 статьей 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении ООО «УК Ломоносовский».

В соответствии со статьей 23-55 КоАП РФ дело рассмотрено исполняющим обязанности руководителя государственной жилищной инспекции.

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 09 февраля 2010 года. ООО «УК Ломоносовский» извещено о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-07/7-07/33 от 25.01.2010 года).

На рассмотрение дела законный представитель общества 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, исполняющий обязанности руководителя инспекции полагает, что в действиях общества 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 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 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 Жилищного кодекса РФ.

Для собственников жилых помещений дома № 10 по ул. Гагарина, управляющей организацией является ООО «УК Ломоносовский».

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

При выполнении данных работ ООО «УК Ломоносовский» обязано руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в частности, нормативными документами, регламентирующим и эксплуатацию жилищного фонда - Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными и постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

Согласно договору управления многоквартирным домом № 10 по ул. Гагарина, Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме, производить начисления и сбор платежей за оказанные услуги.

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.

Таким образом, ООО «УК Ломоносовский» является лицом, ответственным за содержание жилого дома № 10 по ул. Гагарина в г. Архангельске.

Согласно пункту 3.2.2. правил организации по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный темпериатурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Согласно пункту 3.3.1. правил организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить:

температурно-влажностный режим чердачных помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;

чистоту и доступность прохода ко всем элементам чердачного помещения.

Согласно пункту 3.3.4. правил чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

Согласно пункту 3.3.5. правил входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными и напорными и расширительными баками) выхода на крышу 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 доке.

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

Согласно пункту 3.4.8. правил в соответствии с санитарными нормами и правилам и организации по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

Согласно пункту 4.1.1. правил организации по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподполья;

исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий;

устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполья;

работоспособное состояние внутридомовых и наружных дренажей.

Согласно пункту 4.1.9. правил следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

Согласно пункту 4.1.15. правил не допускается подгнивание подвалов и техподполья из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

Согласно пункту 4.2.1.11. правил отводы водосточных труб устанавливаются на 20 - 40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов, для чего лежащие фальши заглубают по уклону, лотки в верхней части заводят под желоб, колеса и звенья водосточных труб вставляют один в другой (верхние - внутри нижних).

Согласно пункту 4.6.1.1. правил организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водостока;

защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатобразованию 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 эффективным и теплоизоляционным материалами;

исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Согласно пункту 4.6.1.26. правил при обслуживании крыши следует обеспечить:

исправность системы водостока;

исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

водосточные трубы следует прокладывать вертикально;

стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять;

водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпачками с дренажирующим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться;

достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

Усиление тепловой изоляции трубопроводов и стояков систем горячего водоснабжения и центрального отопления следует выполнять эффективным теплоизоляционным материалом.

Согласно пункту 4.7.1. правил организации по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

исправное состояние окон, дверей и световых фонарей;

нормативные воздухо-теплоизоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей;

периодическую очистку светопрозрачных заполнений;

Согласно пункту 4.7.2. правил исправности заполнения оконных и дверных проемов:

неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины и притворах перештетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнения; ослабление сопряжений в узлах перештетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, перештетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание фишек балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединениях отдельных элементов между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей; приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками и в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

Согласно пункту 4.8.1. правил неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, 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 подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Согласно пункту 4.8.14. правил должно быть исправным остекление; наличие футляры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки;

5
Согласно пункту 5.2.1. правил эксплуатации системы центрального отопления жилых домов должна обеспечивать:

поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;

поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления (приложение N 11);

равномерный прогрев всех нагревательных приборов;

поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;

герметичность;

немедленное устранение всех видимых утечек воды;

ремонт или замена неисправных кранов на отопительных приборах;

коэффициент смещения на элеваторном узле водяной системы не менее расчетного;

наладка системы отопления, ликвидация излишка установленных отопительных приборов и установка дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.

Согласно пункту 5.2.22. правил трубопроводы и арматура систем отопления,

находящиеся в неотопляемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию,

исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год.

Согласно пункту 5.6.1 правил эксплуатации электрооборудования жилых зданий

должна производиться в соответствии с установленными требованиями.

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 запрооектированные 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 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 привинчивать 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 подающейся 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.

6
Согласно пункту 5.8.3(в) правил 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),

заусениц в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных

приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзании

оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки;

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ, пунктом 39 Правил содержания общего

имущества в многоквартирном доме, государственный контроль 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 Савиным С.Л. в присутствии

представителей ООО «УК Ломоносовский» Кокляевой Ю.Н., СПО НП «УО ЖКХ

«Гарант» Орловским Д.С. 22 января 2010 года проведена проверка содержания и

эксплуатации жилого дома № 10 по ул. Гагарина.

Согласно акту (№ А-07/7-05/36 от 22 января 2010 года) данной проверки выявлены

следующие нарушения:

- Отделение и разрушение штукатурного слоя наружных стен дворового фасада здания в

районе II, III (2 этаж), I, II (3, 4 этаж), II (4,5 этаж под оконными заполнениями)

подъездов;

- Подтопление техподполья в районе I, II подъездов;

- Неисправность трубопровода канализации в техподполье в районе II подъезда;

- Наличие насекомых (комаров) в техподполье в районе I, II подъездов;

- Наличие посторонних предметов, мусора в техподполье в районе I, II подъездов;

- Неисправность выпуска трубопровода канализации в районе I подъезда;

- Неисправность внутреннего остекления канализации в районе I подъезда;

- Неисправность заполнения оконных проемов в лестничных

клетках (I рама), III (I рама) подъезда;

- Отсутствие ограждения оконного проема в лестничной клетке II (2 этаж) подъезда;

- Неисправность ограждения оконного проема в лестничных клетках I (2 этаж), III (1, 3

этаж) подъездов;

- Неисправность приборов и трубопроводов отопления (отопление отсутствует) в

лестничных клетках II, III подъездов;

- Отсутствие отопительных приборов и подводки к стоякам отопления в лестничной

клетке 3 этажа I, II, III подъездов;

- Неисправность ограждения лестничного марша I (4 этаж), II (1,3,5 этаж), III (1,2,3,4,5

этаж) подъездов;

- Неисправность поручня ограждения лестничного марша II (I этаж), III (3,4 этаж)

подъездов;

- Отсутствие тамбурных дверей входа I подъезда;

- Неисправность заполнения дверей I (входа), III (тамбурная, входа) подъездов;

- Неисправность остекления заполнения слуховых окон (2 шт.) в чердачном помещении;

- Наличие посторонних предметов, мусора в чердачном помещении в районе I-III

подъездов;

- Частичное отсутствие теплоизоляции на трубопроводах отопления в чердачном

помещении в районе I-III подъездов;

- Отсутствие запирающего устройства на локте входа в чердачное помещение III подъезда

- Отсутствие теплоизоляции на трубопроводах отопления в цокольном этаже I, II

подъездов;

- Не обеспечена нормальная, безаварийная работа электрооборудования дома (не

представлен протокол замера сопротивления изоляции и кабелей электрооборудования

дома).

7
- Неисправность наружного водоотвода (отсутствие звеньев водосточных труб и неисправность установки отметов водосточной трубы) в районе дворового фасада здания в районе I-III подъездов;

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 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 законам и субъектов 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 собственникам и помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Вина ООО «УК Ломоносовский» в нарушении правил содержания жилого дома № 10 по ул. Гагарина установлена материалами дела (протокол об административном правонарушении № А-07/7-03/33 от 25.01.2010г., акт проверки № А-07/7-05/36 от 22.01.2010г., обращение жителей вышеуказанного дома и др.)

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что генеральный директор ООО «УК Ломоносовский» Ковалин А.В., будучи обязанным содержать жилой дом № 10 по ул. Гагарина в г. Архангельске в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего нарушило пункты 3.2.2, 3.3.1, 3.3.4, 3.3.5, 3.4.8, 4.1.1, 4.1.9, 4.1.15, 4.2.1.11, 4.6.1.1, 4.6.1.26, 4.7.1, 4.7.2, 4.8.1, 4.8.14, 5.2.1, 5.2.22, 5.6.1, 5.6.6, 5.8.3(в) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

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.

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

ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «УК 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 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 Кодексом РФ об административных правонарушениях.

8
Административный штраф должен быть внесен не позднее 30 дней со дня вступления вступившего 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.



Исполнительный обязанности
руководителя инспекции

А.В. Белов
(подпись)

А.В. Белов
(фамилия и имя полностью)

Копия постановления № 58 От « 09 » февраля 2010 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте *Н.С. Белов*

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.