



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №01-10/185

по делу об административном правонарушении

« 07 » июня 2012 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения дела)

Руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области

Резвый Андрей Павлович,

рассмотрев протокол № А-07/02-11/215 от 24 мая 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Управляющая компания Ломоносовский»

Юридический адрес: 163060 г. Архангельск, ул. Ф. Абрамова, д.15, корп.1, оф 207

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

БИК 041117601 ИНН 2901172376 КПП 290101001

Телефон 44-17-48 Факс 66-85-52

Законный представитель юридического лица генеральный директор Кирилин А.Д.

Привлекалось к административной ответственности 21.03.2012 админ. штраф – 40000 руб

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителей дома № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Управляющая компания Ломоносовский» 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 № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске (акт № А-07/02-07/520 от 23.05.2012г.) и установлено, что ООО «Управляющая компания Ломоносовский» 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 24 мая 2012 г. путем составления протокола № А-07/02-11/215 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Управляющая компания Ломоносовский» (далее - ООО «УК Ломоносовский»).

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

Рассмотрение дела назначено на 07 июня 2012 года. Законный представитель ООО «УК Ломоносовский», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-07/03-27/181 от 24.05.2012г.) не явился, уважительных причин неявки 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, руководитель инспекции полагает, что в действиях ООО «УК 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 13.08.2006 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 многоквартирного дома № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «УК Ломоносовский», что подтверждается договором управления от 01.07.2008 года.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.07.2008г., заключенного между собственниками помещений указанного дома и ООО «УК Ломоносовский», Управляющая компания по заданию Заказчика в течение срока действия договора 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 Ломоносовский» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «УК Ломоносовский» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 38 по ул. Садовая 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 части 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.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках (пункт 3.2.2 Правил № 170);
- исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение поврежденных стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (пункт 4.2.1.1 Правил № 170);

- 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 мусоросборных и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда (пункт 5.6.2 Правил № 170);

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

В соответствии с пунктом 3.5.1 Правил № 170 на фасадах жилых зданий домов в соответствии с проектом, утвержденным городской (районной) архитектурной службой, размещаются указатели наименования улицы, переулка, площади и пр.

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 (пункт 4.1.9 Правил № 170).

Пунктом 4.1.15 Правил № 170 установлено, что не допускается захламлять и загрязнять подвальные помещения;

Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей (пункт 4.2.1.3 Правил № 170).

Повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКУЖ-10, ГКУЖ-11) или облицевать (пункт 4.2.3.4 Правил № 170).

Отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (пункт 4.2.4.3 Правил № 170).

Согласно пункту 4.7.2 Правил № 170 неисправности заполнений оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение

штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнений; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок 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 в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

В соответствии с пунктом 4.8.1 правил № 170 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 подкосурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

Согласно пункту 4.8.14 Правил № 170 должно быть исправным остекление лестничных клеток.

Необходимо обеспечить вентиляцию крыш: чердачных - за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство нельзя; бесчердачных (вентилируемых) - за счет продухов; крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты на секцию. 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 (пункт 4.6.1.25 Правил № 170).

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственный жилищный надзор и контроль 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 № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Савиным С.Л. в присутствии представителя ООО «УК Ломоносовский» Кокляевой Ю.Н. (доверенность от 22.05.2012г.) 23 мая 2012 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- подтопление техподполья в районе 1, 3 подъезда;
- частичное отсутствие теплоизоляции на трубопроводах отопления и горячего водоснабжения в техподполье в районе 1 -3 подъездов;
- наличие мусора, осторонних предметов в техподполье в районе 1 -3 подъездов;
- неисправность остекления заполнения оконного проема в лестничной клетке 3 (5 этаж) подъезда;
- неисправность поручня ограждения лестничного марша 2 (5 этаж), 3 (5 этаж) подъездов;
- неисправность прибора освещения лестничной клетке в районе 3 (2 этаж) подъезда;
- неисправность заполнения дверного проема (неплотности по периметру дверной коробки) двери входа 1 подъезда;

- отсутствие ограждения оконного проема в лестничных клетках 1 (между 1-2 этажом) подъезда;
- неисправность заполнения тамбурной двери входа 1 подъезда;
- неисправность заполнения двери входа 3 подъезда;
- неисправность гидроизоляционного слоя козырьков входа 1, 3 подъездов;
- наличие строительного мусора, кирпичей в чердачном помещении в районе 1-3 подъездов;
- отсутствие продухов в чердачном помещении металлических сеток в районе 1 – 3 подъездов;
- разрушение штукатурного слоя, кирпичной кладки наружной стены здание главного фасада в районе 3 (4, 5 этаж);
- неисправность доколя (отслоение и разрушение штукатурного слоя) дворового фасада здания в районе 2, 3 подъездов;
- отсутствие на фасаде здания таблички с наименованием улицы и номера дома.

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 Ломоносовский» в нарушении правил содержания и ремонта дома № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-07/02-11/215 от 24.05.2012г. об административном правонарушении, акт № А-07/02-07/520 от 23.05.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращения жителей дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «УК 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 4.1.15, 4.1.9, 4.8.14, 4.8.1, 5.6.2, 4.7.2, 3.2.2, 4.2.4.3, 3.3.4, 4.6.1.125, 4.2.1.1, 4.2.1.3, 4.2.3.4, 3.5.1 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 обстоятельств не установлено. Общество неоднократно привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 за совершение однородного административного правонарушения (нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме № 28 по ул. Выучейского (постановление № 01-10/87 от 21.03.2012г.) № 38 по ул. Садовая (постановление № 01.1-/65 от 12.03.2012 г.) в г. Архангельске).

Таким образом, административное правонарушение ООО «УК Ломоносовский» совершено при наличии отягчающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «УК 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 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, наличие отягчающих

административную ответственность обстоятельств, руководитель инспекции считает возможным наложить на ООО «УК Ломоносовский» штраф в размере 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 7.22, 23.55, 29.6, 29.7, 29.9, 29.10 КоАП РФ, руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области

ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «УК Ломоносовский» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 45 000 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.

Руководитель инспекции

(подпись)

А.П. Резвый
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/185 от « 07 » _____ июня 2012 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 8 - ИЮН 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.