



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Архангельской области

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10/65

по делу об административном правонарушении

« 12 » марта 2012 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

Белов Андрей Валерьевич,

рассмотрев протокол № А-03/02-11/78 от 01 марта 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Управляющая компания «Ломоносовский»

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

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

БИК 041117601 ИНН 2901172376 КПП 290101001

Телефон 23-61-84 Факс 23-61-84

Законный представитель юридического лица генеральный директор Кирилин А.Д.

Привлекалось к административной ответственности 09.09.2011г. админ. штраф – 40000 руб

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителей дома № 38 по ул. Садовая в прокуратуру Ломоносовского района 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-03/02-07/202 от 29.02.2012г.) 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 01 марта 2012 г. путем составления протокола № А-03/02-11/78 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 заместителем руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее – заместитель руководителя инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 12 марта 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-03/03-27/72 от 01.03.2012г.) 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, заместитель руководителя 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 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 со статьей 162 ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 38 по ул. Садовая в г. Архангельске в качестве способа управления выбрана управляющая организация и утверждена ООО «УК «Ломоносовский», что подтверждается Приложением к договору управления многоквартирным домом 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 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.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках (пункт 3.2.2 Правил № 170);
- содержание полов в чистоте, выполнение периодическую уборку; устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (пункт 4.4.1 Правил № 170);

- чистоту чердачных помещений и освещенность (пункт 4.6.1.1 Правил № 170);
- периодическую очистку светопрозрачных заполнений (пункт 4.7.1 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 мусоросбросов 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 4.7.7 Правил № 170 заполнения оконных и дверных проемов, подвергшихся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в углах и т.п.), должны заменяться новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы.

Инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях (пункт 3.1.1 Правил № 170).

Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием (пункт 3.3.4 Правил № 170).

Согласно пункту 3.5.7 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна вывешивать на месте, доступном для посетителей, списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов: местных органов самоуправления; городского (районного) жилищного управления; пожарной охраны; отделения милиции; скорой медицинской помощи; службы газового хозяйства; санитарно-эпидемиологической станции; аварийных служб жилищного хозяйства, на обязанности которых лежит ликвидация аварий в жилых домах; органов Государственной жилищной инспекции.

Пунктом 4.1.15 Правил № 170 не допускается подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

Пришедшие в ветхое состояние решетки, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения чинить (пункт 4.8.7 Правил № 170).

Согласно пунктом 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.

В соответствии со статьей 20 ЖК РФ 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 № 38 по ул. Садовая в прокуратуру Ломоносовского района г. Архангельске государственным жилищным инспектором Прыговым В.В. в присутствии представителя ООО «УК «Ломоносовский» Кожляевой Ю.Н. (доверенность от 28.02.2012г.) 29 февраля 2012 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- отсутствие внутреннего заполнения оконного проема лестничных клеток 1 (2 рам), 3 (10 рам) подъездов;
- неисправность ограждения лестничного марша на лестничной клетке 2 подъезда (5 этаж);
- неисправность металлического ограждения оконного проема в лестничных клетках 2 (4 этаж), 3 (4 этаж) подъездов;
- отсутствие металлического ограждения оконного проема на лестничной клетке 2 подъезд (3 этаж);
- неисправность крепления металлического ограждения оконного проема на лестничной клетке 2 подъезда (5 этаж);
- неисправность пола (повреждение и отслоение керамических плиток) на лестничных клетках 1 (цокольный этаж), 3 (цокольный этаж) подъездов;
- подтопление техподполья в районе с 1 по 3 подъезды;
- отсутствие приборов освещения при входе в 1 и 3 подъезды;
- захламленность чердачного помещения мусором в районе в районе с 1 по 3 подъезды;
- неисправность приборов освещения в чердачном помещении в районе с 1 по 3 подъезды;
- отсутствует список с адресами и телефонами аварийных служб города с 1 по 3 подъезды;
- антисанитарное состояние светопрозрачных заполнений в лестничной клетке 1 подъезда (с 1 по 5 этажи).

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-03/02-11/78 от 01.03.2012г. об административном правонарушении, акт № А-03/02-07/202 от 29.02.2012г. 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 выполнили, вследствие чего были

нарушены пункты 4.7.7, 4.8.7, 3.2.2, 3.1.1, 4.1.1, 4.1.15, 5.6.2, 5.6.6, 3.3.4, 4.6.1.1, 3.5.7, 4.7.1 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 установлено, что Общество неоднократно привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 за совершение однородного административного правонарушения (нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме 3 по ул. Р. Люксембург (постановление № 184 от 09.09.2011г.) 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 заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «УК «Ломоносовский» 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 «Ломоносовский» 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


(подпись)

А.В. Белов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/65 от « 12 » марта 2012 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 16 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.