



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
 МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И
 ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
 АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
 АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

тел./факс(8182) 21-57-18

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е № 01-10/135
 по делу об административном правонарушении

« 16 » _____ апреля 2013 г.

г. Архангельск
 (место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной
 жилищной инспекции Архангельской
 области **Шуминов Сергей Александрович,**

рассмотрев протокол № А-10/02-08/167 от 02 апреля 2013 года и материалы дела об
 административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в
 отношении юридического лица ООО «УК Ломоносовский»

Юридический адрес: г. Архангельск, ул. Абрамова, д. 15, стр. 1, офис 207
 Банковские реквизиты: р/с 4070281000400004636 Банк Арх. ОСБ № 8637
 БИК 041117601 ИНН 2901172376 КПП 290101001
 Телефон 23-61-84 Факс _____

Законный представитель юридического лица генеральный директор – Меркулов М.В.
 Привлекалось к административной ответственности 07.06.2012г. админ.штраф 45 000 руб.

У С Т А Н О В И Л:

По обращению жителя дома № 28 по ул. Выучейского в г. Архангельске в
 прокуратуру г. Архангельска государственной жилищной инспекцией Архангельской
 области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения
 ООО «УК 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 № 28 по ул. Выучейского в г. Архангельске (акт
 № А-10/02-06/408 от 01.04.2013г.) и установлено, что ООО «УК Ломоносовский»
 ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт 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 постановление 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 02 апреля 2013 года путем составления протокола № А-10/02-08/167
 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей
 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – 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 16 апреля 2013 года.
 Законный представитель ООО «УК Ломоносовский», надлежащим образом
 извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о
 вручении определения № А-10/03-44/126 от 02.04.2013г.) не явился, направил защитника
 Гнездова Э.В. по доверенности от 16.04.2013 года.

В ходе рассмотрения дела защитник юридического лица пояснил, что выявленные в
 ходе проверки нарушения Обществом частично устранены, причиной нарушения правил
 содержания и ремонта жилого дома является недостаточность имеющихся денежных
 средств, препятствующее соблюдению ООО «УК Ломоносовский» правил содержания и
 ремонта жилого дома № 28 по ул. Выучейского в г. Архангельске. При этом, наличие
 выявленных в ходе проверки нарушений в содержании многоквартирного дома № 28 по
 ул. Выучейского в г. Архангельске защитник юридического лица признал, наличие вины
 ООО «УК Ломоносовский» не оспаривал.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника юридического лица,
 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 по
 коммунальным услугам собственникам помещений в таком доме, предоставлять
 помещения 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 № 28 по ул. Выучейского в
 г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей
 организацией и утверждено ООО «УК Ломоносовский», что подтверждается договором
 управления многоквартирным домом от 01.07.2008г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.07.2008г., заключенного между
 Собственником муниципального жилого фонда и ООО «УК Ломоносовский»,
 Управляющая Компания по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего
 договора обязуется оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома,
 предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме, 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 № 28 по ул. Выучейского в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от 01.07.2008г., 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 Жилищного кодекса РФ и с пунктом 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе санитарно-эпидемиологическим благополучию населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; или безопасности 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.

Согласно пункту 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 соответствии с пунктом 2.6.13 Правил № 170 в летний период должны быть проведены следующие работы: по системам отопления и горячей водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширитель и воздухооборотов, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии неотрегулированных радиаторов следует провести их гидродинамическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки.

На основании пункта 3.2.7 Правил № 170 периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке. При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

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.

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

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 не допускается подтопление подвалов и техподполья из-за неадекватности и утечек от инженерного оборудования.

На основании пункта 4.2.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

В соответствии с пунктом 4.2.3.2 Правил № 170 с появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо: отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения; поврежденные места на фасаде восстановить с заменой всех дефектных архитектурных деталей или их реставрацией.

Согласно пункту 4.6.2.4 Правил № 170 соединение канализационных стояков должно быть растрянуто вверх. Должно быть обеспечено отведение воды из водостока от здания путем устройства лотка или лучше отводного трубопровода с гидравлическим затвором для спуска в зимний период года талой воды в канализацию.

На основании пункта 4.7.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние окон, дверей и световых фонарей.

В соответствии с пунктом 4.7.2 Правил № 170 (неисправности заполненных 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 заполнения; 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 филеенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединенных отдельных элементах 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.

Согласно пункту 4.8.10 Правил № 170 входные крыльца должны отвечать требованиям: осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м; стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания; проветриваемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра; козырьки над входами и ступени крылец следует очищать при снегопадах не допуская сползания снега; не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмоксти или водоотводящих устройств под крыльцами.

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 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию: шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления; внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

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

В соответствии с пунктом 5.7.2 Правил № 170 персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить: устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах; устранение засоров в каналах; устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

На основании пункта 5.8.3 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна 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 нетермичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных выгребов и т.д. в установленные сроки.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, 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 жителя дома № 28 по ул. Вьючейского в г. Архангельске государственному жилищному инспектору Хромовой И.В. в присутствии представителя ООО «УК Ломоносовский» Новикова В.Н. по доверенности от 01.04.2013г. и представителя НП СРО «Гарант» Кандратова А.В. по доверенности от 01 апреля 2013 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность штукатурного слоя наружной стены в районе центрального входа;
- неисправность крыльца запасного выхода (левое крыло);
- не обеспечена исправность элементов вентиляционных шахт над поверхностью кровли (левое крыло);
- отсутствуют крышки на сборных выгребных коробах в чердачном помещении (правое крыло);

2 подлесье (отсутствие пробки у прочистки) - правое крыло;

- захламление чердачного помещения; отсутствует местами освещение в чердачном помещении;

- неисправность перегородки, разделяющей лестничную клетку и коридор: правое крыло на 1, 5 этажах, левое крыло на 2, 6 этажах;

- отсутствуют внутренние и наружные заполнения оконных проемов в лестничных клетках: правое крыло в районе 2, 3, 4, 5 этажей, левое крыло в районе 2, 3, 4, 5 этажей;

- неисправность заполнения дверного проема выхода на пожарную лестницу в правом крыле на 2 этаже (забита гвоздями);

- отсутствует остекление заполнения дверного проема выхода на пожарную лестницу в правом крыле на 2 этаже;

- неудовлетворительное санитарное состояние лестничных клеток (правое и левое крыло);

- отсутствуют заполнения дверных проемов в лестничных клетках правого и левого крыла на 1 этаже;

- не закрыта распределительная коробка в коридоре (левое крыло) на 3, 4 этажах;

- нетермичность трубопровода горячего водоснабжения в техподполье (левое крыло) - 2 шт.;

- нетермичность трубопровода канализации в техподполье (левое крыло) - 2 шт.;

- отсутствует тепловая изоляция на трубопроводах горячего водоснабжения в техподполье;

- захламление теплового узла дома.

Доводы защитника юридического лица не подтверждаются материалами дела.

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.

В ходе рассмотрения дела установлена вина ООО «УК Ломоносовский» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 28 по ул. Вьючейского в г. Архангельске и подтверждаются материалами дела (протокол № А-10/02-08/167 от 02.04.2013г. об административном правонарушении, акт

№ А-10/02-06/408 от 01.04.2013г. проведения внеплановой выездной проверки, обращения жителя 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 4.2.3.2, 4.8.10, 4.6.2.4, 5.7.2, 5.8.3, 3.4.1, 5.6.2, 5.6.6, 4.2.1.1, 4.7.1, 4.7.2, 3.2.7, 5.3.2, 2.6.7, 2.6.13, 4.1.3, 4.1.15 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 обстоятельств смягчающих административную ответственность не установлено.

Общество ранее привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения (постановление № 01-10/87 от 21.03.2013, постановление № 01-10/185 от 07.06.2012г.).

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 46 000 (сорок шесть 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 46 000 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.

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.

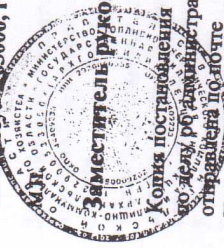
Реკвизиты получателя штрафа:

7
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.



Заместитель руководителя инспекции
(подпись) С.А. Шуминов
(фамилия, имя, отчество) 2013 г.

Копия постановления № 01-10/135 от « 16 » апреля 2013 г.
по делу об административном правонарушении
открытого по отчете
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 02.10.2007 г.
№229 - ФЗ в течение двух лет со дня вступления в законную силу.