



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА И
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Комсомольская, 38, корп. 1, каб. № 207, г. Архангельск 163072

тел./факс (8182) 21-27-18

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е № 01-10/103

по делу об административном правонарушении

« 20 » _____ марта 2014 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Шуминов Сергей Александрович,

Заместитель
руководителя государственной жилищной
инспекции Архангельской области

рассмотрев протокол № А-13/02-08/123 от 07 марта 2014 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 Архангельское ОСБ № 8637
БИК 041117601 ИНН 2901172376 КПП 290101001

Телефон 23-61-84 Факс _____
Законный представитель юридического лица генеральный директор – Меркулов М.В.
Привлекаюсь к административной ответственности 16.04.2013г. админ. штраф 46 000 руб.

У С Т А Н О В И Л:

По обращению жителя дома № 40 по ул. Садовая в г. Архангельске в прокуратуру
Архангельской области 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 № 40 по ул. Садовая в г. Архангельске (акт № А-13/02-06/378 от 06.03.2014г.) 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 27.09.2003г. № 170, Правила
содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановление
Правительства РФ от 13.08.2006г. № 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 2014 года путем составления протокола № А-13/02-08/123 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 20 марта 2014 года.

Законный представитель ООО «УК Ломоносовский», надлежащим образом
извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о
вручении определения № А-13/03-44/96 от 07.03.2014г.) не явился, направил защитника
Садырову Н.А. по доверенности от 20.03.2014 года.

В ходе рассмотрения дела защитник юридического лица пояснил, что выявленные в ходе
проверки нарушения Обществом устраняются, и что причиной нарушения правил содержания и
ремонта жилого дома является недостаточность имеющихся денежных средств, препятствующая
соблюдению ООО «УК Ломоносовский» правил содержания и ремонта жилого дома № 40 по
ул. Садовая в г. Архангельске.

При этом, наличие выявленных в ходе проверки нарушений в содержании
многоквартирного дома № 40 по ул. Садовая в г. Архангельске защитник юридического лица
признала, наличие вины ООО «УК Ломоносовский» оспаривала.

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 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 13.08.2006г. № 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 с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного
кодекса РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 40 по ул. Садовая 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 № 40 по ул. Садовая 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 27.09.2003г. № 170 (далее – Правила № 170), а также Правилами

содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 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-эпидемиологическом благоустройстве 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;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с пунктом 3.3.3 Правил № 170 чердачные помещения должны иметь ходовые доски и приставные лестницы для выхода на крышу, а также двери и люки с плотно притянутыми притворами.

На основании пункта 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 4.2.4.1 Правил № 170 работники организаций по обслуживанию жилищного фонда обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий, не допускать размещения в них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загромождения. Необходимо регулярно разъяснять нанимателям, арендаторам и собственникам жилых помещений и ответственным за коммунальную квартиру правила содержания балконов, эркеров и лоджий.

На основании пункта 4.3.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических, водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

В соответствии с пунктом 4.4.14 Правил № 170 керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку.

Согласно пункту 4.6.1.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств; чистоту чердачных помещений и освещенность.

На основании пункта 4.6.1.3 Правил № 170 в процессе эксплуатации деревянных несущих конструкций необходимо подтягивать болты, хомуты и другие металлические крепления в узловых соединениях и при необходимости заменять поврежденные и загнившие отдельные элементы. Периодическую противогрибковую обработку следует, как правило, производить не реже одного раза в десять лет при капитальном ремонте. При аварийном состоянии конструкций должны быть приняты меры по обеспечению безопасности людей.

Согласно пункту 4.6.4.1 Правил № 170 неисправности системы водоотвода: наружного (загрязнение и разрушение желобов и водосточных труб, нарушение сопряжений отдельных элементов между собой и с кровлей, обледенение водоотводящих устройств и свесов) и внутреннего (протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение и

обледенение воронок и открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от здания, протекание стыковых соединений водосточного стояка, конденсационное увлажнение теплоизоляции стояков) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

В соответствии с пунктом 4.7.2 Правил № 170 (неисправности заполнений оконных и дверных проемов): неплотности по периметру оконных и дверных коробок; засоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и короболение элементов заполнения; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и переплетов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробе для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединении 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.

На основании пункта 5.6.2 Правил № 170 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; этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии.

Согласно пункту 5.7.2 Правил № 170 персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить: плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах; устранение засоров в каналах.

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491. государственной жилищной надзор за содержанием общего имущества осуществляются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По обращению жителя дома № 40 по ул. Садовая в г. Архангельске в прокуратуру Архангельской области государственным жилищным инспектором Вороновой Л.В. в присутствии представителя ООО «УК Ломоносовский» Садыровой Н.А. (доверенность от 06.03.2014г.) 06 марта 2014 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- захламление техподполья в районе I, II, III подъездов;
- отсутствие освещения техподполья;
- неисправность водосточных труб со стороны главного фасада в районе II, III подъезда;
- неисправность люка выхода на чердак в III подъезде дома;
- отсутствие освещения в чердачном помещении; разрушение кирпичной кладки вентиляционных шахт в чердачном помещении в районе III подъезда;
- не обеспечена достаточная высота канализационного вытяжного канала в районе III подъезда;
- отсутствие наружного остекления оконного заполнения в лестничной клетке II подъезда (2 этаж);
- отсутствие запирающих устройств на слаботочных этажных щитках на лестничных клетках в I, II, III подъездах;
- разрушение бетонного слоя, наличие обнаженной арматуры на козырьках входов в I, II подъезды;
- неисправность покрытия пола в лестничной клетке III подъезда (1, 5 этажи).

Доводы защитника юридического лица относительно недостаточности денежных средств и выполнения мероприятий по устранению выявленных нарушений 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 № 40 по ул. Садовая в г. Архангельске и подтверждаются материалами дела (протокол № А-13/02-08/123 от 07.03.2014г. об административном правонарушении, акт № А-13/02-06/378 от 06.03.2014г. 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 3.3.3, 3.4.1, 4.1.3, 4.2.4.1, 4.3.1, 4.4.1.4, 4.6.1.1., 4.6.3.1, 4.6.4.1, 4.7.2, 5.6.2, 5.7.2 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.

Обстоятельств, смягчающих административную ответственность, не установлено.

Общество ранее привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения (нарушение правил содержания общего имущества в многоквартирном доме постановление № 01-10/135 от 16.04.2013г.) 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 42 000 (сорок две тысячи) 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 42 000 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 60 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 4010181050000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области

БИК 041117001 ОКТМО 11701000

Код дохода 390 1 16 90040 04 0000 140 «Прочие поступления от денежных взъясаний (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: 163072, г. Архангельск, ул. Комсомольская, д. 38, корп. 1, каб. 207.

М.П.

Заместитель руководителя инспекции

(подпись)

С.А. Шуминов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/103 от « 20 » марта 2014 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте

Постановление вступило в законную силу « ____ » 2014г.

Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7 статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007г. №229 - ФЗ в течение двух лет со дня вступления в законную силу.