



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 171
по делу об административном правонарушении

« 06 » Сентября 2011 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя
государственной жилищной
инспекции Архангельской области

Белов Андрей Валерьевич,

рассмотрев протокол № А-04/7-03/196 от 22 августа 2011 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «УК Майская горка»

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

Банковские реквизиты: р/с 40702810404000104505 Банк Арх. ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901170964 КПП 290101001

Телефон 27-61-04 Телефакс 23-61-84

Законный представитель юридического лица генеральный директор Копалин А.В.
Привлекалось к административной ответственности -

УСТАНОВИЛИ:

По обращению заместителя управляющего директора по коммерческим вопросам главного управления по Архангельской области ОАО «ТГК-2» Э.А. Бабицкого государственной жилищной инспекцией Архангельской области на основании распоряжения № А-04/6-02/851 от 08 августа 2011 года проведена внеплановая проверка содержания и эксплуатации многоквартирных жилых домов № 21 по ул. Калинина и № 51 по ул. Воронина в г. Архангельске в отношении ООО «УК Майская горка».

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании указанных домов (акт проверки № А-04/7-05/593 от 19 августа 2011 года) и установлено, что ООО «УК Майская горка» нарушены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 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 путем составления протокола № А-04/7-03/196 от 22 августа 2011 года, возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении ООО «УК Майская горка».

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 06 сентября 2011 года. ООО «УК Майская горка» извещено о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении надлежащим образом (в материалах дела имеются сведения о получении определения № А-04/7-07/170 от 22 августа 2011 года).

На рассмотрение дела законный представитель ООО «УК Майская горка» не прибыл, уважительной причины неявки не представил, ходатайство об отложении рассмотрения дела от него не поступало.

При данных обстоятельствах, в соответствии с частью 2 статьи 25.1 КоАП РФ, дело рассмотрено в отсутствие законного представителя лица, привлекаемого к административной ответственности.

Изучив материалы дела, заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области полагает, что в действиях ООО «УК Майская горка» 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 домов № 21 по ул. Калинина и № 51 по ул. Воронина в г. Архангельске управляющей организацией является ООО «УК Майская горка».

В соответствии с пунктом 2.2. Устава ООО «УК Майская горка» предметом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда.

При выполнении данных работ ООО «УК Майская горка» обязано руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в частности, нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию жилищного фонда – Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170.

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.

Согласно пункту 2.1. Договора управления от 01 января 2008 года, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме № 21 по ул. Калинина и ООО «УК Майская горка», Управляющая компания в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

Согласно пункту 2.1. Договора управления от 01 февраля 2008 года, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме № 51 по ул. Воронина и ООО «УК Майская горка», Управляющая компания в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

Таким образом, ООО «УК Майская горка» является лицом, ответственным за содержание жилых домов № 21 по ул. Калинина и № 51 по ул. Воронина в г. Архангельске.

Согласно пункту 2.6.6. Правил В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется:

- подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников;
- подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала);
- подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);
- в неотапливаемых помещениях обеспечивают ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

При наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

Согласно пункту 2.6.7. Правил 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.

Согласно пункту 3.2.8. Правил Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами; поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность; не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки; не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

Согласно пункту 4.1.10. Правил Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод, содержаться в чистоте, иметь освещение; вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Согласно пункту 4.1.11. Правил Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты; мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными.

Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

Согласно пункту 4.3.7. Неплотности вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия, должны быть заделаны асбестовым шнуром или волокном с предварительной установкой гильзы.

Согласно пункту 4.6.1.23. Правил Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью.

Согласно пункту 4.7.1. Правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- исправное состояние окон, дверей и световых фонарей;
- нормативные воздухо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей;
- периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

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 4.8.6. Правил Деревянные поручни, имеющие трещины и искривления, следует заменять новыми. Мелкие повреждения (заусенцы, неровная поверхность) следует устранять путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня.

Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня следует вырезать и заменять новыми Согласно пункту 4.8.14. Правил должно быть исправным остекление лестничных клеток; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки;

помещение должно регулярно проветриваться, температура воздуха - не менее +16 град. С;

должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц; рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега; входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

Согласно пункту 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 Организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны:

обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

обеспечивать запроектированные 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 применять 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.

Согласно пункту 5.9.3. Правил Загрузочный клапан мусоропровода должен удовлетворять таким требованиям:

а) размеры ковша клапана должны исключать возможность выбрасывания в мусоропровод предметов, габариты которых больше внутреннего диаметра ствола;

б) ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних положениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухо непроницаемость загрузочного клапана;

в) ковш должен иметь блокировку в закрытом положении;

г) в любом положении ковш не должен перекрывать внутреннее сечение ствола мусоропровода;

д) при открытом ковше его загрузочное отверстие фиксируется в положении, близком к горизонтальному;

е) загрузочные клапан и ковш должны обеспечивать свободное перемещение ТБО в ствол мусоропровода;

ж) внутренняя поверхность ковша должна быть гладкой и иметь стойкое антикоррозионное покрытие.

В соответствии с 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 Власовой Н.А. в присутствии представителя ООО «УК Майская горка» по доверенности Скубиловой Е.Н. 19 августа 2011 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и эксплуатации жилых домов № 21 по ул. Калинина и № 51 по ул. Воронина в г. Архангельске.

Согласно акту (№ А-04/7-05/593 от 19 августа 2011 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

Дом № 21 по ул. Калинина:

-неисправность внутреннего остекления заполнения оконных проемов в лестничной клетке IV подъезда на 3, 6 этажах,

- неисправность мусороприемного клапана I под.-3 эт., II под.-1,3,5,7,9 эт., III под.-1,5,7,9 эт.;

- наличие оголенных проводов в тамбуре входа в III подъезд;

- неисправность (отсутствие) деревянного поручня ограждения лестничного марша в III под.-1,3, IV под.-7,8 эт.;

- не закреплено ограждение оконного проема в лестничной клетке III под.-2,3, IV под.-9 эт.;

- неисправность электроустановочного прибора (светильника) в лестничной клетке I под.-3, 4, 7 эт., II под.-8 эт., IV под.-3,5,6,7,8 эт.;

- отсутствует тепловая изоляция трубопроводов отопления в пределах техподполья, в лестничной клетке II под. в пределах цокольного этажа;

- неисправность штукатурного и окрасочного слоя стен в лестничных клетках II, IV, V подъездов в пределах цокольного этажа;

- антисанитарное состояние светопрозрачных заполнений в лестничных клетках I – V подъездов;

Дом № 51 по ул. Воронина:

- отсутствует ограждение оконных проемов в лестничной клетке I под.;

- неисправность ограждения лестничного марша в лестничной клетке II подъезда на 1-ом этаже;

- неисправность электроустановочного прибора (светильника) в лестничной клетке I под.-6, 8 эт., III под.-8 эт.;

- отсутствует крышка на распределительной коробке в лестничной клетке I под.-6 эт., II под.-5 эт., III под.-8 эт.;

- отсутствует защитный плафон на светильнике в лестничной клетке II под.-5 эт.;

- неисправность электроустановочных приборов над входом в помещения мусороприемных камер I – III подъездов;

- не заделаны монтажные отверстия в местах прохода трубопроводов отопления через перекрытие над техподпольем;

- не заделаны монтажные отверстия со стороны мусороприемной камеры в местах прохода трубопроводов отопления, водоснабжения, канализации в I – III подъездах;

- отсутствует тепловая изоляция трубопроводов отопления в пределах техподполья, в лестничной клетке III под. в пределах цокольного этажа;

- наличие бытового мусора на козырьках входа в I – III подъезды,

- наличие бытового мусора в помещении теплового узла.

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

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «УК Майская горка», будучи обязанным содержать жилые дома № 21 по ул. Калинина и № 51 по ул. Воронина в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего нарушило пункты 2.6.7, 2.6.13, 3.2.8, 4.1.10, 4.1.11, 4.3.7, 4.6.1.23, 4.7.1, 4.8.1, 4.8.6, 4.8.14, 5.6.2, 5.6.6, 5.9.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, вина ООО «УК Майская горка» в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов № 21 по ул. Калинина и № 51 по ул. Воронина в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-04/7-03/196 от 22 августа 2011 года, акт проверки № А-04/7-05/593 от 19 августа 2011 года,

7
предписания № А-04/593, № А-04/593-1 от 22 августа 2011 года, обращение заместителя управляющего директора по коммерческим вопросам главного управления по Архангельской области ОАО «ТК-2» Э.А. Бабицкого и др.).

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.

Учитывая характер и обстоятельства совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «УК Майская горка» 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 юридическое лицо – ООО «УК Майская горка» виновным в совершении правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 40 000 рублей.

Постановление может быть обжаловано нарушителем или его законным представителем в течение 10 дней со дня получения копии постановления в арбитражный суд.

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 или административный арест сроком до 15 суток.

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

А.В. Белов
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 171 от « 06 » сентября 2011 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте 8 - СЕН 2011

Постановление вступило в законную силу « _____ » _____ 2011 г.

Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7 статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02 октября 2007 года № 229-ФЗ в течение одного года со дня вступления в законную силу.