



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 203
по делу об административном правонарушении

« 22 » Сентября 2011 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя
государственной жилищной
инспекции Архангельской области

Белов Андрей Валерьевич,

рассмотрев протокол № А-09/7-03/225 от 07 сентября 2011 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «УК Соломбала»

Юридический адрес: г. Архангельск, ул. Кр. партизан, д. 12, корп. 1
Банковские реквизиты: р/с 40702810504000103930 Банк Арх. ОСБ № 8637
БИК 041117601 ИНН 2901155331 КПП 290101001
Телефон 23-07-96 Телефакс
Законный представитель юридического лица генеральный директор Меркулов М.В.
Привлекалось к административной ответственности Нет

УСТАНОВИЛ:

По обращению и.о. заместителя генерального директора - управляющего директора главного управления по Архангельской области ОАО «ГТК-2» А.Ю. Агафонова государственной жилищной инспекцией Архангельской области на основании распоряжения № А-09/6-02/976 от 02 сентября 2011 года проведена внеплановая проверка содержания и эксплуатации многоквартирных жилых домов № 7 по ул. Мещерского, № 25 корп. 1 по ул. Полярной в г. Архангельске в отношении ООО «УК Соломбала».

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и ремонте указанных домов (акт проверки № А-09/7-05/636 от 06 сентября 2011 года) и установлено, что ООО «УК Соломбала» 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-09/7-03/225 от 07 сентября 2011 года, возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении ООО «УК Соломбала».

Рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 22 сентября 2011 года.

На рассмотрение дела законный представитель общества – не прибыл, направив защитника общества Дуганову И.А. (по доверенности от 10 сентября 2011 г.).

В ходе рассмотрения дела законный представитель ООО «УК Соломбала» с выявленными нарушениями согласилась, пояснив что общество приняло меры по устранению выявленных нарушений.

Изучив материалы дела, заслушав законного представителя ООО «УК Соломбала» заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области полагает, что в действиях общества 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 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 Жилищного кодекса РФ.

Для собственников жилых помещений домов № 7 по ул. Мещерского, № 25 корп. 1 по ул. Полярной в г. Архангельске управляющей организацией является ООО «УК Соломбала».

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

При выполнении данных работ ООО «УК Соломбала» 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;
- 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 2.1. Договора управления от 01 июля 2008 года, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме № 25 корп. 1 по ул. Полярной и ООО «УК Соломбала», 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 июля 2008 года, заключенного между собственниками помещений в многоквартирном доме № 7 по ул. Мещерского и ООО «УК Соломбал», 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 Соломбал» является лицом, ответственным за содержание жилых домов № 25 корп. 1 по ул. Полярной, № 7 по ул. Мещерского в г. Архангельске.

Согласно пункту 2.6.2. правил При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период налжежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электрообеспечения и установок с газовыми нагревателями;

- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмстки, от спуску в (входов) в подвал и их оконных приямку;

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, и исправность пожарных гидрантов.

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, работнику в аварийной службе и рабочих текущего ремонта, дворников;

- подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запаса в материалов и инструментах персонала);

- подготовка (в установленном порядке) 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 неотопляемых помещениях обеспечивается 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 3.2.8. правил Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами;

- поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однородную гляцевую или матовую по поверхность;

- не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки;

- не допускается в местах сопряжения по верхностям, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета.

Согласно пункту 3.2.9. правил Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

Согласно пункту 3.2.18. правил Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитами и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

Согласно пункту 4.1.7. правил Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмстках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мягкой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком.

Согласно пункту 4.2.1.7. правил стыки панелей должны отвечать требованиям:

- водозащиты за счет герметизирующих мастик с соблюдением технологии нанесения, обеспечен в подготовке поверхности;

- воздухозащиты за счет уплотняющих прокладок из поронизола, гернита, вилатерма, пакли, смольного каната или др. материалов с обязательным обжатием не менее 30 - 50%;

- теплозащиты за счет установки утепляющих пакетов.

Регламентируется раскрытие стыков от температурных деформаций:

- вертикальных 2 - 3 мм;

- горизонтальных 0,6 - 0,7 мм.

В стыках закрытого типа гидроизоляция достигается герметиком; воздухозащита - уплотняющими материалами с обязательным обжатием 30 - 50%; теплоизоляция - теплопакетом или устройством "вудов", ширина юторых должна быть не менее 300 мм.

Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов в кратчайшие сроки (в малых объемах в период подготовки домов к зиме).

Согласно пункту 4.6.1.1. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

- защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

- воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрптий;

- обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

- чистоту чердачных помещений и освещенность;

- достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;

- исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка;

- выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Согласно пункту 4.6.1.2. правил Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнощами, вздутия, растрескивание кровельного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя).

Согласно пункту 4.6.4.1. правил 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 стояка) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

Согласно пункту 4.8.12. правил Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановки).

Согласно пункту 4.8.14. правил должно быть исправным остекление лестничной клетки; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, съюбянка), освещение лестничной

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 в общедомовых потребителях;

этажных щитов и шкафов, в том числе слаботоковых с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии;

осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, умороборцов и мусороборцов, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;

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.

Согласно пункту 5.7.2. правил Персонал, обслуживающий системы вентиляции жилых домов, обязан производить:

- плановые осмотры и устранение всех выявленных неисправностей системы;
- замену сломанных вытяжных решеток и их крепление;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах;
- устранение засоров в каналах;
- устранение неисправностей шибров и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах;
- зонт в над шахтами и дефлекторов.

Государственным жилищным инспектором Гонцовым М.Н. в присутствии представителя ООО «УК Соломбал» по доверенности Саликовой Л.В. 06 сентября 2011

года проведена внеплановая выездная проверка содержания и эксплуатации дома № 7 по ул. Мещерского, № 25 корп. I по ул. Полярной в г. Архангельске.

Согласно акту (№ А-09/7-05/636 от 06 сентября 2011 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

- Дом № 7 по ул. Мещерского:
 - неисправность (отсутствие отделимыми местами) теплоизоляции трубопровода отопления в техподполье дома в районе I, II, IV, V, VI подъездов;
 - отсутствие теплоизоляции трубопровода отопления в лестничной клетке на цокольном этаже VI подъезда;
 - неисправность отслоение слоя стен (отслоение окрасочного слоя от стен) в лестничной клетке I под. (1 эт.); II под. (1, 2 эт.); III под. (1 эт.);
 - неисправность (наличие отверстий) в стене в лестничной клетке в районе этажного электрощитка V под. (2, 3, 4 эт.); VI под. (2, 3, 4 эт.);
 - неисправность (разрушение, просадка) отмостки дома со стороны дворового фасада в районе I, II, IV, V, VI подъездов;
 - Дом № 25 корпус I по ул. Полярная:
 - неисправность (отсутствие) теплоизоляции трубопровода отопления в техподполье дома в районе III подъезда;
 - неисправность остекления заполнения оконного проема в чердачном помещении в районе I, III, IV, V подъездов;
 - неисправность кровельного покрытия в районе IV подъезда (скос шифера);
 - неисправность крепления дефлектора вентиляционной шахты выше уровня кровли в районе I, III, IV, V подъездов со стороны главного фасада, в районе II подъезда со стороны дворового фасада;
 - неисправность системы наружного водоотвода (отсутствие отливов) в районе I подъезда со стороны дворового фасада, I, II, III, V подъезда в районе главного фасада дома;
 - неисправность герметизации стыков цокольных панелей и наружных стен в районе V подъезда с торца здания;
 - неисправность (неплотный притвор) дверей тамбура входа I, II подъездов;
 - неисправность крепления слаботокового электрощитка в лестничной клетке на 1, 5 этаже V подъезда;
 - отсутствие теплоизоляции трубопровода отопления в лестничной клетке на цокольном этаже V подъезда;
 - отсутствие металлических решеток для очистки обуви от грязи и снега перед наружными входными дверями II, III, V подъездов;
- 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 15 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 субъекта в 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 договоров.
- В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «УК Соломбал», будучи обязанным содержать жилые дома № 7 по ул. Мещерского,

№ 25 корп. 1 по ул. Полярной в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего нарушило пункты 2.6.6, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.18, 4.1.7, 4.2.1.7, 4.6.1.1, 4.6.1.2, 4.6.4.1, 4.8.12, 4.8.14, 5.6.2, 5.7.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, вина ООО «УК Соломбал» в нарушении правил содержания жилых домов № 7 по ул. Мещерского, № 25 корп. 1 по ул. Полярной в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-09/7-03/225 от 07 сентября 2011 года, акт № А-09/7-05/636 от 06 сентября 2011 года, обращение и.о. заместителя генерального директора - управляющего директора главного управления по Архангельской области ОАО «ТЭК-2» А.Ю. Агафонова и другие материалы дела).

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 государственной жилищной инспекции Архангельской области считает возможным наложить на ООО «УК Соломбал» 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 Соломбал»** виновным в совершении правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть **ООО «УК Соломбал»** административному штрафу в размере **40 000 (сорок тысяч) рублей**.

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

Согласно п. 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 настоящим Кодексом.

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.

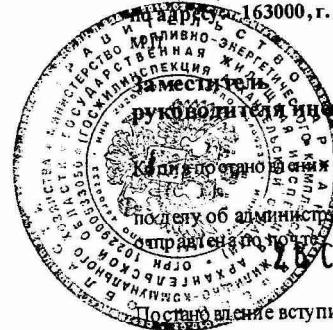
Расчет суммы подлежащего уплате штрафа:
УФК по Архангельской области (Госжилинспекция Архангельской области)
ИНН 2926000555 КПП 290101001
р/сч 40101810500000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области
БИК 041117001 ОКАТО 11401000000

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, представлен по адресу: 163000, г. Архангельск, ул. Попова, д. 17, каб. 86.



(Handwritten signature)
(подпись)

А.В. Белов
(фамилия, имя, отчество)

И.О. заместителя инспекции

№ 203 От « 22 » Сентября 2011 г.

по делу об административном правонарушении

принятого по почте 22 СЕН 2011

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

Административный штраф не оплачен « _____ » _____ 2011 г. _____ (подпись)

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.