



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ**  
Архангельской области

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

тел./факс(8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 204**  
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-09/7-03/228 от 08 сентября 2011 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренных статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Управляющая Компания Соломбала»

Юридический адрес: г. Архангельск, ул. Кр. партизан, д. 12, корп. 1

Банковские реквизиты: р/с 40702810804000103847 Банк Арх. ОСБ № 8637  
БИК 041117601 ИНН 2901153\$373 КПП 290101001

Телефон 23-07-96 Телефакс

Законный представитель юридического лица генеральный директор Меркулов М.В.  
Привлекалось к административной ответственности Нет

**УСТАНОВИЛ:**

По обращению главного управления по Архангельской области ОАО «ТГК-2» государственной жилищной инспекции Архангельской области на основании распоряжения № А-09/6-02/903 от 18 августа 2011 года проведена внеплановая проверка содержания и эксплуатации многоквартирных жилого дома № 20 по ул. Красных Партизан в г. Архангельске в отношении ООО «Управляющая Компания Соломбала».

В ходе проведения данной проверки выявлены многочисленные нарушения в содержании и ремонте указанных домов (акт проверки № А-09/7-05/641 от 07 сентября 2011 года) и установлено, что ООО «Управляющая Компания 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-09/7-03/228 от 08 сентября 2011 года, возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.22 КоАП РФ (нарушение правил содержания и ремонта жилых домов), в отношении ООО «Управляющая Компания 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 защитник ООО «Управляющая Компания Соломбала» с выявленными нарушениями согласилась, пояснив что общество приняло меры по устранению выявленных нарушений.

2  
Изучив материалы дела, заслушав защитника ООО «Управляющая Компания 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 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 дома № 20 по ул. Кр. Партизан в г. Архангельске управляющей организацией является ООО «Управляющая Компания Соломбала».

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

При выполнении данных работ ООО «Управляющая Компания 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 № 20 по ул. Кр. Партизан и ООО «Управляющая Компания Соломбала», 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 «Управляющая Компания Соломбала» является лицом, ответственным за содержание жилого дома № 20 по ул. Кр. Партизан 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 3.3.5. правил Входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

Согласно пункту 4.1.15. правил Не допускается подтопление подвалов и техподпольй из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения;

Согласно пункту 4.2.4.2. правил При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги между металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или защелененной плитой с панели с выносом не менее 3 - 5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту.

Согласно пункту 4.4.1. правил Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку;

устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

противодействие длительного воздействия влаги на конструкцию полов;

восстановление защитно-отделочных покрытий;

периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях.

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 устранивать путем зачистки поверхности или замены отдельных негодных частей вставками с последующей отделкой поручня.

Поврежденные участки поливинилхлоридного поручня следует вырезать и заменять новыми такой же формы и такого же цвета. Стыки вставок поручня должны быть сварены и зачищены.

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 шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов.

Государственным жилищным инспектором Гонцовым М.Н. в присутствии представителя ООО «УК Соломбала» по доверенности Саликовой Л.В. 07 сентября 2011 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и эксплуатации жилого дома № 20 по ул. Кр. Партизан в г. Архангельске.

Согласно акту (№ А-09/7-05/641 от 07 сентября 2011 года) данной проверки выявлены следующие нарушения:

- неисправность плиты (разрушение бетонного слоя, оголение арматуры) над вентиляционной шахтой районе III, IV подъездов;
- неисправность закрытия люка выхода на кровлю в лестничной клетке в районе III подъезда;
- неисправность теплоизоляции трубопровода отопления в лестничной клетке на цокольном этаже III подъезда;
- неисправность деревянного поручня ограждения лестничного марша в лестничной клетке на 1-ом этаже III подъезда;
- неисправность конструкции козырька входа III подъезда (разрушение бетона, оголение арматуры);
- неисправность покрытия площадки крыльца входа I, II подъездов;
- захламленность техподполья дома в районе IV подъезда;

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.

5  
В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «Управляющая Компания Соломбала», будучи обязанным содержать жилой дом № 7 по ул. Кр. Партизан в строгом соответствии с установленными правилами и нормами, данную обязанность не выполнило, вследствие чего нарушило пункты 2.6.6, 3.3.5, 4.1.15, 4.2.4.2, 4.4.1, 4.8.1, 4.8.6, 5.7.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Таким образом, вина ООО «Управляющая Компания Соломбала» в нарушении правил содержания жилого дома № 20 по ул. Полярной в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-09/7-03/228 от 08 сентября 2011 года, акт № А-09/7-05/641 от 07 сентября 2011 года, обращение главного управления по Архангельской области ОАО «ГПК-2» 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 «Управляющая Компания Соломбала» 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 **[REDACTED]** виновным в совершении правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть

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.

Реквизиты получателя штрафа:

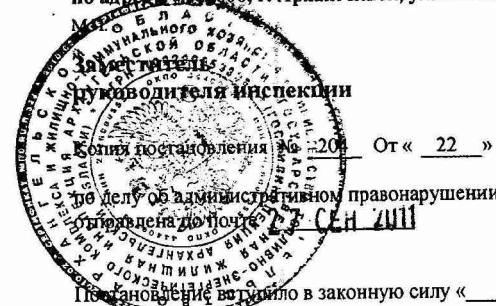
УФК по Архангельской области (Госжилинспекция Архангельской области)  
ИНН 2926000555 КПП 290101001  
р/сч 4010181050000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области  
БИК 041117001 ОКАТО 11401000000

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.

6  
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.



  
A.V. Belov  
(фамилия, имя, отчество)

Сентября 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.