



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10/288
по делу об административном правонарушении

« 15 » августа 2013 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Руководитель
государственной жилищной инспекции
Архангельской области

Рюмин Сергей Юрьевич,

рассмотрев протокол № А-10/02-08/372 от 06 августа 2013 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Управляющая Компания Соломбала»

Идентификационный номер: г. Архангельск, ул. Аббакумова, д. 15, корп. 1, офис 207

Банковский расчетный счет: 4070281033801162847, банк: Архангельское отделение ОСБ № 8637

БИК: 041117001, ИНН: 2901153373, КПП: 290101001
Телефон: _____, Факс: _____

Лицензия на осуществление юридической деятельности: _____, директор: Дуганова И.А.,
Привлекалось к административной ответственности: _____, нет.

УСТАНОВИЛ:

По обращению жителя дома № 17, корп. 2 по ул. Красных Партизан в г. Архангельске, поступившему из Управления Роспотребнадзора по Архангельской области, государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Управляющая Компания Соломбала» 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 № 17, корп. 2 по ул. Красных Партизан в г. Архангельске и установлено, что ООО «Управляющая Компания Соломбала» (далее – ООО «УК Соломбала») ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт указанного дома (акт № А-10/02-06/1017 от 05.08.2013г.) 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 постановлением 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 06 августа 2013 года путем составления протокола № А-10/02-08/372 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «УК Соломбала».

2

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено руководителем государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее – руководителем инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 15 августа 2013 года.

Законный представитель ООО «УК Соломбала», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-10/03-44/280 от 06.08.2013г.) на рассмотрение дела прибыл лично.

На рассмотрение дела прибыл также защитник ООО «УК Соломбала» Власова Е.И. по доверенности от 01.08.2013 года.

В ходе рассмотрения дела защитник ООО «УК Соломбала» пояснила, что выявленные в ходе проверки нарушения Обществом частично устранены, что подтверждается представленной копией акта от 14.08.2013 года. Защитник юридического лица указала так же, что причиной нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда в отношении жилого дома № 17, корп. 2 по ул. Красных Партизан в г. Архангельске является недостаточность имеющихся денежных средств, препятствующая соблюдению ООО «УК Соломбала» указанных Правил и норм, а так же, что выявленные нарушения не представляют угрозы для жизни и здоровья граждан.

При этом, наличие выявленных нарушений при проведении проверки защитником юридического лица признала, наличие вины ООО «УК Соломбала» оспаривала.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника юридического лица, руководитель инспекции полагает, что в действиях ООО «УК Соломбала» 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 ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 17, корп. 2 по ул. Красных Партизан в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «УК Соломбала», что подтверждается договором управления многоквартирным домом от 01.07.2008г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.07.2008г., заключенного между Собственником и ООО «УК Соломбала», Управляющая Компания по заданию Заказчика в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме.

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

Таким образом, ООО «УК Соломбала» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 17, корп. 2 по ул. Красных Партизан 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 13.08.2006 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-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 2.6.7 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 горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева 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 3.2.18 Правил № 170 располагаемые в лестничных клетках шкафы с электросчетками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

Согласно пункту 4.1.9 Правил № 170 следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков.

В соответствии с пунктом 4.6.3.3 Правил № 170 (рулонные кровли) приклейка гидроизоляционных слоев к основанию и оклейка их между собой должна быть прочной, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с втолпленным мелким гравием или крупнозернистым песком или окраска светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п.

На основании пункта 4.7.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: исправное состояние окон, дверей и световых фонарей; периодическую очистку светопрозрачных заполнений.

Согласно пункту 4.7.2 Правил № 170 неисправности заполнений оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнений; 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; 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.

В соответствии с пунктом 4.8.1 Правил № 170 неисправное состояние лестниц (коррозия металлических козуров, 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 подкосорным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения.

На основании пункта 4.8.6 Правил № 170 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 заменить новыми такой же формы и такого же цвета. Стыки вставок поручня должны быть сварены и зачищены.

Согласно пункту 4.8.7 Правил № 170 пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять.

На основании пункта 5.2.22 Правил № 170 трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год.

В соответствии с пунктом 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.

На основании пункта 5.6.6 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны обеспечивать запрооектированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений.

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 № 17, корп. 2, по ул. Красных Партизан в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Хромцовой И.В. в присутствии представителя ООО «УК Соломбала» Корепановой О.С. (по доверенности от 02.08.2013г.) 05 августа 2013 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- отсутствует освещение в техподполье в районе 1-6 подъездов;
- отсутствует тепловая изоляция на трубопроводах горячего водоснабжения и отопления в техподполье в районе 1-6 подъездов;
- отсутствует тепловая изоляция трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в мусорокамерах 1-5 подъездов;
- не закрыта распределительная коробка в мусорокамерах 1, 4 подъезда;
- антисанитарное состояние светопрозрачных заполнений в лестничных клетках 1-6 подъездов;
- отсутствует внутреннее заполнение оконного проема (форточка) в лестничной клетке 1 подъезда в районе 6, 8 этажей, 2 подъезда на 9 этаже;
- отсутствует наружное заполнение оконного проема (форточка) в лестничной клетке 1 подъезда в районе 6, 8 этажей, 2 подъезда на 9 этаже;

- отсутствует внутреннее остекление оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда в районе 8-9 этажей;
- неисправность электровыключателя в лестничной клетке 1 подъезда на 5, 7, 8 этажах;
- неисправность крепления ограждения оконного проема в лестничной клетке 2 подъезда в районе 4-5 этажей, 3 подъезда в районе 4, 5, 6, 7, 8 этажей, 5 подъезда на 5 этаже, 6 подъезда на 3, 5 этажах;
- отсутствует ограждение оконного проема в лестничной клетке 2 подъезда в районе 2-3 этажей;
- неисправность ограждения лестничного марша в лестничной клетке 4 подъезда на 2 этаже, 5 подъезда на 2, 6 этажах;
- неисправность поручня ограждения лестничного марша в лестничной клетке 4 подъезда на 9 этаже, 5 подъезда на 6 этаже;
- отсутствует поручень на ограждении лестничного марша в лестничной клетке 6 подъезда на 4 этаже;
- не закрыта распределительная коробка в лестничной клетке 3 подъезда на 2 этаже;
- отсутствует запирающее устройство на ВРУ в электрощитовой;
- неисправность примыкания кровельного покрытия к машинному отделению 2 подъезда.

Доводы защитника юридического лица в части недостаточности денежных средств не подтверждаются материалами дела. Довод защитника юридического лица о том, что характер и объем выявленных нарушений не представляет угрозу для жизни здоровья граждан, не является смягчающим административную ответственность обстоятельством и не может являться основанием для прекращения дела об административном правонарушении.

Однако, меры, предпринятые юридическим лицом по устранению выявленных в ходе проверки нарушений, заместитель руководителя инспекции считает обстоятельством, смягчающим административную ответственность.

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 Соломбала» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 17, корпус 2 по ул. Красных Партизан в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-10/02-08/372 от 06.08.2013г. об административном правонарушении, акт № А-10/02-06/1017 от 05.08.2013г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителя дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «УК Соломбала», 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 5.6.2, 5.6.6, 2.6.7, 2.6.13, 4.1.9, 5.2.22, 4.7.1, 4.7.2, 4.8.1, 4.8.7, 4.8.6, 3.2.18, 4.6.3.3 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 (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 отягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

В ходе рассмотрения настоящего дела установлено частичное устранение выявленных нарушений, что подтверждается копией акта от 14.08.2013 года. Данные сведения в соответствии со ст. 4.2. КоАП РФ относятся к смягчающим административную ответственность обстоятельствам.

Таким образом, административное правонарушение ООО «УК Соломбала» совершено при наличии смягчающих административную ответственность обстоятельств. Вместе с тем, своим бездействием ООО «УК Соломбала» 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, привлечаемом к административной ответственности, наличие смягчающих административную ответственность обстоятельств, руководитель инспекции считает возможным наложить на ООО «УК 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, руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области

ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «Управляющая Компания Соломбала» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 40 000 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.

Согласно пункту 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 КоАП РФ.

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 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 взносов (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, пре-
по адресу: 163072 г. Архангельск, ул. Комсомольская, д. 38, корп. 1, каб. 207.



Руководитель инспекции

(подпись)

С.Ю. Рюмин
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/288 от « 15 » августа 2013 г.

по делу об административном правонарушении
отправлена по почте

Постановление вступило в законную силу, « 5 » 2013г.

Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом
7 статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007г.

15229 - 02 в течение двух лет со дня вступления в законную силу.