



# ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Архангельской области

ул.Попова,17, каб. № 36, г.Архангельск 163000

тел./факс:(8182) 21-57-18

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ №01-10/94

по делу об административном правонарушении

« 26 » марта 2012 г.

г. Архангельск  
(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной  
жилищной инспекции Архангельской области

Белов Андрей Валерьевич,

рассмотрев протокол № А-03/02-11/108 от 16 марта 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Управдом Варавино Фактория»

Юридический адрес: 163001 г. Архангельск, ул. Шубина, д. 30

Банковские реквизиты: р/с 40702810504000103972 Банк Арх. ОСБ № 8637

БИК 041117601 ИНН 2901156254 КПП 290101001

Телефон 61-31-03 Факс 61-31-03

Законный представитель юридического лица директор Артамонов А.А.

Привлекалось к административной ответственности нет

### УСТАНОВИЛ:

По обращению жителей дома № 39 по ул. Воронина в г. Архангельске государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Управдом Варавино Фактория» 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 № 36 по ул. Воронина в г. Архангельске (акт № А-03/02-07/286 от 15.03.2012г.) и установлено, что ООО «Управдом Варавино

Фактория» нарушила Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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 16 марта 2012 г. путем составления протокола № А-03/02-11/108 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Управдом Варавино Фактория».

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 26 марта 2012 года. Законный представитель ООО «Управдом Варавино Фактория», надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения

№ А-09/03-27/106 от 16.03.2012г.) не явился, уважительных причин неявки не представил, ходатайств о продлении срока рассмотрения дела в адрес инспекции не поступало.

При таких обстоятельствах, в соответствии с частью 2 статьи 25.1 КоАП РФ дело рассмотрено в отсутствие лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении.

Изучив материалы дела, заместитель руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «Управдом Варавино Фактория» 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 13.08.2006 г. № 491, 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 со статьей 162 ЖК РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 36 по ул. Воронина в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждена ООО «Управдом Варавино Фактория», что подтверждается договором управления от 25.12.2006г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 25.12.2006г., заключенного между собственниками помещений указанного дома и ООО «Управдом Варавино Фактория», Управляющая компания по заданию Заказчика в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользующимся помещениями, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги.

В соответствии с пунктом 2.2.30 Устава ООО «Управдом Варавино Фактория» предметом деятельности Общества является, в том числе, управление эксплуатацией жилого фонда.

Таким образом, ООО «Управдом Варавино Фактория» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 39 по ул. Воронина в г. Архангельске.

При выполнении данных работ 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 27.09.2003 г. № 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 ЖК 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 или 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.

В силу пункта 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.

Согласно пункту 3.1.1 Правил № 170 инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и шкафов инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках (пункт 3.2.2 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 3.4.1 Правил 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях (пункт 3.4.8 Правил № 170).

Согласно пункту 3.5.7 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна вывешивать на месте, доступном для посетителей, списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов: местных органов самоуправления; городского (районного) жилищного управления; пожарной охраны; отделения милиции; скорой медицинской помощи; службы газового хозяйства; санитарно-эпидемиологической станции; аварийных служб жилищного хозяйства, на обязанности которых лежит ликвидация аварий в жилых домах; органов Государственной жилищной инспекции.

В силу пункта 4.1.15 Правил № 170 не допускается захламлять и загрязнять

Центральные системы водоснабжения, канализации и отопления; стояки и водосточные трубы, 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 (пункт 4.6.4.1 Правил № 170).

Заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), должны заменяться новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами. Все поверхности, соприкасающиеся с каменными стенами, должны быть изолированы (пункт 4.7.7 Правил № 170).

Согласно пункту 4.8.12 Правил № 170 входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладку, самозакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы).

Должно быть исправным остекление лестничных клеток (пункт 4.8.14 Правил № 170).

В силу пункта 5.3.2 Правил № 170 инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

Согласно пункту 5.6.2 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию: 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;

В соответствии с пунктом 5.6.6 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации.

Пунктом 5.9.3 Правил № 170 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 со статьей 20 ЖК РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственный жилищный надзор за содержанием общего имущества осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Или управляющая компания ООО «Управляющая компания «Фролова Т.А.» в присутствии представителя ООО «Управляющая Компания Фролова Т.А. (доверенность от 15.03.2012г.) 15 марта 2012 года проведена выездная проверка содержания и ремонта указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- отсутствие тепловой изоляции на трубопроводе горячего водоснабжения в техподполье дома в районе с I по 6 подъезды;
- отсутствие тепловой изоляции (отдельными местами) на трубопроводе отопления в техподполье дома с I по 6 подъезды;
- затопление техподполья в районе 6 подъезда;
- негерметичность трубопровода горячего водоснабжения в техподполье дома в районе 4 подъезда;
- захламленность техподполья в районе с I по 6 подъезды;

- отсутствие металлического ограждения оконного проема на лестничных клетках 1 (3, 4 этажи), 2 (4, 5, 6, 7, 8, 9 этажи), 3 (2, 9 этажи), 4 (3, 4, 9 этажи), 5 (2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 этажи), 6 (2, 4, 5, 7, 8 этажи) подъездов;

- неисправность крепления кабеля в стволе мусоропровода на лестничных клетках в лестничных клетках 1 (1, 3 этажи), 2 (2, 7, 8, 9 этажи), 3 (4, 5 этажи), 4 (5, 6, 8 этажи), 5 (7 этаж), 6 (5, 6, 8 этажи) подъездов;

- отсутствие внутреннего заполнения оконного проема на лестничной клетке 5 подъезда (1 рама);

- отсутствие внутреннего заполнения оконного проема на лестничных клетках 5 (2 рама), 6 (1 рама) подъезды;

- неисправность крепления металлического ограждения оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда (5, 6, 9 этажи);

- неисправность системы внутреннего водоотвода в районе мусорокамеры 2 подъезда;

- отсутствие приборов освещения при входе в мусорокамеры с 1 по 6 подъезды;

- отсутствие крышек на этажных электрощитах в лестничных клетках 1 (9 этаж), 3 (9 этаж), 5 (9 этаж) подъездов;

- неисправность электропроводки в помещении мусорокамеры 6 подъезда;

- отсутствует ограничитель открывания тамбурных дверей в районе прохождения газопровода в лестничных клетках 1, 5 подъезда;

- наличие грызунов в мусорокамере 4 подъезда;

- отсутствует список с адресами и телефонами аварийных служб с 1 по 6 подъезды.

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.

Вина ООО «Управдом Варавино Фактория» в нарушении правил содержания и ремонта дома № 39 по ул. Воронина в г. Архангельск установлена материалами дела (протокол № А-03/02-11/108 от 16.03.2012г. об административном правонарушении, акт № А-03/02-07/286 от 15.03.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращения жителей дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «Управдом Варавино Фактория», будучи обязанным обеспечить содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в строгом соответствии с действующими нормами и правилами жилищно-коммунального хозяйства, не выполнила в соответствии с условиями настоящего постановления требования, установленные в пункте 1.1 Правил № 170, пункты 10, 11 Правил № 491.

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 смягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Общество не привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 за совершение однородного административного правонарушения.

Таким образом, административное правонарушение ООО «Управдом Варавино Фактория» совершено при отсутствии смягчающих административную ответственность обстоятельств.

Вместе с тем, своим бездействием ООО «Управдом Варавино Фактория» нарушило права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанном многоквартирном доме.

Кроме того, указанные факты свидетельствуют 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, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «Управдом Варавино Фактория» 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 «Управдом Варавино Фактория» 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.

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 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 292600555 КПП 290101001

р/сч 40101810500000010003 ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области

БИК 041117001 ОКАТО 1140100000

Код дохода 390 1 16 90040 04 0000 140 «Прочие поступления от денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба,числяемых в бюджет государственной инспекции».

Плательщик административного штрафа в установленный КоАП РФ срок, вносит 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: 163000 Архангельск, ул. Попова, д. 17, каб. 86.



Заместитель  
руководителя инспекции

*(подпись)*

**А.В. Белов**  
(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/94 от « 26 <sup>7</sup> » марта 2012 г.  
по делу об административном правонарушении  
отправлена по почте 30.03.2012

Постановление вступило в законную силу « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012 г.

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