



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

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

тел./факс (8182) 21-57-18

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 01-10/343**

по делу об административном правонарушении

« 25 » октября 2012 г.

г. Архангельск

(место рассмотрения дела)

Заместитель руководителя государственной  
жилищной инспекции Архангельской области

**Шуминов Сергей Александрович,**

рассмотрев протокол № А-02/02-11/459 от 12 октября 2012 года и материалы дела об  
административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении  
юридического лица ООО «Управдом Варавино Фактория»

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

Банковские реквизиты: р/с 40702810504000103972 Банк Архангельское отделение ОСБ  
№ 8637

БИК 041117601 ИНН 2901156254 КПП 290101001  
Телефон Факс 61-31-03

Законный представитель юридического лица директор – **Артamonov A.A.**  
Привлекалось к административной ответственности 26.03.2012г. являлся штраф 40 000 руб.

**УСТАНОВИЛ:**

По обращению жителя дома № 12 по ул. Никитова в г. Архангельске, государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Управдом Варавино Фактория» требований пункта 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, в части технической эксплуатации жилищного фонда.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирного дома № 12 по ул. Никитова в г. Архангельске и установлено, что ООО «Управдом Варавино Фактория» ненадлежащим образом осуществляет содержание и ремонт указанного дома (акт № А-02/02-07/925 от 11.10.2012 года) и им нарушены 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 12 октября 2012 г. путем составления протокола А-02/02-11/459 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 25 октября 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-02/03-27/343 от 12.10.2012г.) 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 и 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 осуществления надлежащего содержания общего имущества дома № 12 по ул. Никитова в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «Управдом Варавино Фактория», что подтверждается договором управления многоквартирным домом от 01.07.2008г.

Согласно пункту 1.1 договора управления от 01.07.2008г., заключенного между Собственником муниципального жилого фонда и ООО «Управдом Варавино Фактория», Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставлять услуги по отоплению, горячему водоснабжению, электроснабжению собственникам и пользователям помещений.

В соответствии с пунктом 2.2 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 № 12 по ул. Никитова 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 27.09.2003 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 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 2.6.6 Правил № 170 в период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется: 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).

В соответствии с пунктом 2.6.13 Правил № 170 в летний период должны быть проведены следующие работы: по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях); по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.); по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и предохранительных клапанов; по канализации - ревизия арматуры, расширителей и предохранительных клапанов; по вентиляции - ревизия арматуры, расширителей и предохранительных клапанов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидронеоматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки.

Согласно пункту 3.2.2 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках.

На основании пункта 4.1.11 Правил № 170 не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты; мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными. Входы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

На основании пункта 4.4.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку; устранение поврежденных полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов; восстановление

защитно-отделочных покрытий; периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях.

В соответствии с пунктом 4.6.1.1 Правил № 170 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 покрытий; 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 4.6.1.23 Правил № 170 очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

На основании пункта 4.6.4.1 Правил № 170 неисправности системы водоотвода: нарушения (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 стояков) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

В соответствии с пунктом 5.7.10 Правил № 170 антикоррозийная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов должна производиться не реже одного раза в три года.

Согласно пункту 5.8.3 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), плано-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительномонтажных работах по монтажу систем водопровода и канализации (установка уплотнительных гильз при пересечении трубопроводами перекрытий и др.) в сроки, установленные планами работ организаций по обслуживанию жилищного фонда; устранение аварийных ситуаций: протечек и разрывов в подвалах и на рабочих этажах многоквартирных домов; утечек, обледенения, непрогрева радиаторов и при отсутствии из водоразборной арматуры и др.); регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки; устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, срывов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусенцев в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытяжек и т.д. в установленные сроки.

На основании пункта 5.9.2 Правил № 170 ствол мусоропровода должен удовлетворять следующим требованиям: ствол мусоропровода должен изготавливаться из материалов, соответствующих противопожарным и санитарным требованиям, все его неподвижные соединения (стыки труб, крепления кланалов и т.д.) должны быть водо-, дымо- и воздухопроницаемыми; в месте прохода каналов через кровлю должна быть обеспечена водонепроницаемость; внутренняя поверхность ствола выполняется гладкой, без уступов, раковин, трещин и наплывов.

Согласно пункту 5.9.5 Правил № 170 мусоросборная камера должна удовлетворять таким техническим требованиям: камера должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещения камеры (при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения иметь подвод горячей и холодной воды); стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок окрашен масляной краской; в полу камеры должен быть трап диаметром не менее 100 мм, подсоединенный к канализации; пол должен быть водонепроницаемым с уклоном 0,01 к трапу; дверь камеры с внутренней стороны должна быть обита листовой сталью, иметь по контуру плотный притвор и запорное устройство, открываться в сторону улицы; мусоросборная камера должна иметь искусственное освещение с установкой светильника в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении.

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

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491, государственный 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 № 12 по ул. Никитова в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Хвинозовой Е.В. в присутствии представителя ООО «Управдом Варавино Фактория» Диденко К.Б. (по доверенности от 11.10.2012г.) 11 октября 2012 года проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обязательных требований по содержанию и ремонту указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- частичное отсутствие и неисправность тепловой изоляции на трубопроводе
- негерметичность трубопровода канализации в техническом этаже в районе подъездов №№ 1, 2;
- подтопление техподполья канализационными стоками в районе подъездов №№ 1, 2;
- негерметичность запорно-регулирующих устройств (завдвижки) в тепловом узле 2 шт.;
- наличие посторонних предметов в техподполье в районе подъездов №№ 1, 2;
- отсутствие ограждения оконного проема в лестничной клетке 1 подъезда (3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 эт.);
- неисправность и частичное отсутствие электроустановочных изделий в мусорокамерах в подъездах №№ 1, 2;
- антисанитарное состояние помещений мусорокамер в подъездах №№ 1, 2;
- неисправность крепления загрузочного клапана мусоропровода в стволе мусоропровода в лестничных клетках подъездов 1 (2, 4, 6, 8 эт.), 2 (2, 4, 6, 8 эт.);
- наличие отверстий в стволе мусоропровода в лестничной клетке в подъезде № 2 (5, 6 эт.);
- наличие сквозных отверстий из помещений мусорокамер в техподполье в районе подъездов №№ 1, 2;
- наличие мусора и посторонних предметов на кровле в районе подъездов №№ 1, 2;
- неисправность кровельного покрытия в сопряжении с лифтовой шахтой в районе подъездов №№ 1, 2 (следы протечек в чердачном помещении) и на козырьках входа в подъезды №№ 1, 2 (следы протечек в тамбурах);

- негерметичность внутренней системы водоотвода в лестничной клетке подъезда № 1;

- наличие мусора и отсутствие антикоррозионной окраски поддонов под вытяжными шахтами на техническом этаже в районе подъездов №№ 1, 2.

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 «Управдом Варавино Фактория» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 12 по ул. Никитова в г. Архангельске и подтверждается материалами дела (протокол № А-02/02-11/459 от 12.10.2012г. об административном правонарушении, акт № А-02/02-07/925 от 11.10.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителя 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, данную обязанность не выполняло, вследствие чего были нарушены пункты 2.6.13, 2.6.6., 5.8.3., 4.1.15., 3.2.2., 5.6.2., 5.9.5., 5.9.3., 5.9.2., 4.1.11., 4.6.1.23., 4.6.1.1., 4.6.4.1., 5.7.10 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 смягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Общество ранее привлекалось к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения (нарушение

обязательств по содержанию общего имущества в многоквартирном доме) постановлением № 10/294 от 20.03.2012г. в г. Архангельске.

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

Вместе с тем, своим бездействием ООО «Управдом Варавино Фактория» нарушило права и законные интересы граждан, проживающих в вышеуказанных многоквартирных домах.

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, привлекаемом к административной ответственности, наличие отягчающих административную ответственность обстоятельств, заместитель руководителя инспекции считает возможным наложить на ООО «Управдом Варавино Фактория» штраф в размере 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 7.22, 23.55, 29.6, 29.7, 29.9, 29.10 КоАП РФ, заместителем руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области

### ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «Управдом Варавно Фактория» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 45 000 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 30 дней со дня вступления настоящего постановления в законную силу в бюджет муниципального образования по месту нахождения органа государственной власти, 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 11401000001

Код дохода 390 1 16 90040 04 000 140 «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, представить по адресу: 163000, г. Архангельск, ул. Погодина, д. 17, каб. 86.

М.П.

Заместитель руководителя инспекции

(подпись)



С.А. Шуминов

(фамилия, имя)

Копия постановления № 01-10/343 от 25 октября 2012 г.

по делу об административном правонарушении

отправлена по почте

Постановление вступило в законную силу « 25 » октября 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.