



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Попова, д. 17, г. Архангельск, 163000
Тел./факс (8182) 21-57-18
E-mail: archgji@atnet.ru
ИНН /КПП 2926000555/ 290101001
ОГРН 1022900533050 ОКПО 44409233

Законному представителю
ООО «Управдом Варавино»
Артамонову А.А.

№ 01-34/355

Направляю копию постановления по делу об административном правонарушении № 01-10/169 от 15.05.2012 года в отношении юридического лица – ООО «Управдом Варавино»

Руководитель инспекции

А.П. Резвый

Богданова Марина Юрьевна
(8182) 65 09 68

1549 от 21.05.2012



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
Архангельской области

ул. Потова, 17, каб. № 86, г. Архангельск 163000
тел./факс (8182) 21-57-18

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №01-10/169
по делу об административном правонарушении

« 15 » мая 2012 г. г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области **Резвый Андрей Павлович.**
рассмотрев протокол № А-03/02-11/194 от 05 мая 2012 года и материалы дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица ООО «Управдом Варавино»
Юридический адрес: 163000 г. Архангельск, ул. Шубина, д. 30 Банк Арх. ОСБ № 8637
Банковские реквизиты: р/с 40702810904000103967 КПП 290101001
БИК 041117601 ИНН 2901156247
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 № 18 по ул. Никитова в г. Архангельске в прокуратуру Ломоносовского района г. Архангельска государственной жилищной инспекцией Архангельской области проведена внеплановая выездная проверка соблюдения ООО «Управдом Варавино» 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 № 18 по ул. Никитова в г. Архангельске (акт № А-03/02-07/473 от 04.05.2012г.) и установлено, что ООО «Управдом Варавино» ненадлежащим образом осуществляет содержание указанного дома 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 05 мая 2012г. путем составления протокола № А-03/02-11/194 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении юридического лица – ООО «Управдом Варавино»

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

Рассмотрение дела назначено на 15 мая 2012 года. Законный представитель ООО «Управдом Варавино» надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А-03/03-27/166 от 05.05.2012 г.)

На рассмотрение дела законный представитель ООО «Управдом Варавино» не явился, направив своего защитника Стульникова С.Г. по доверенности от 15.05.2012г.

В ходе рассмотрения дела защитник юридического лица наличие выявленных нарушений отрицал в части отсутствия дверей в районе прохода газопровода в силу ограничения открывания тамбурных дверей в районе прохода газопровода в силу отсутствия обязанности у управляющей организации.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения защитника должностного лица, руководитель инспекции полагает, что в действиях ООО «Управдом Варавино» 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 с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

Для собственников помещений многоквартирного дома № 18 по ул. Никитова в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «Управдом Варавино», что подтверждается договором управления от 01 февраля 2008 года.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 01.02.2008г., заключенного между собственниками помещений многоквартирных домов и ООО «Управдом Варавино», Управляющая компания по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме, производить начисление и сбор платежей за оказанные услуги.

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

Таким образом, ООО «Управдом Варавино» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 18 по ул. Никитова 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 Жилищного кодекса РФ и пункта 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;
- 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.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках (пункт 3.2.2 Правил № 170);
- устранение поврежденных полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития (пункт 4.4.1 Правил № 170);

исправное состояние окон, дверей и световых фонарей (пункт 4.7.1 Правил № 170).

В силу пункта 2.1.3 Правил № 170 обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в приложении N 2.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

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

Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ящики должны быть всегда закрыты (пункт 3.2.18 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 3.3.5 Правил № 170 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.

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся на откосе и в тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или

мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком (пункт 4.1.7 Правил № 170).

Входные двери в техподполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться в объединенной диспетчерской службе (ОДС) или в организации по обслуживанию жилищного фонда и у жителей близлежащей квартиры (о чем должна быть соответствующая надпись), двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью (пункт 4.1.14 Правил № 170).

Согласно пункту 4.1.15 Правил № 170 не допускается подтопление подвалов и техподполлий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

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 предупредить дальнейшее развитие деформаций (пункт 4.2.4.2 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 4.6.3.1 Правил № 170 разница температуры наружного воздуха и воздуха чердачного помещения должна составлять 2 - 4 град. С. Для этого требуется достаточный слой утеплителя чердачного перекрытия; наличие по периметру чердачного помещения дополнительной теплоизоляции или скоса из теплоизоляционного материала под углом 45 град., шириной 0,75 - 1 м; вентиляция чердачного пространства за счет устройства коньковых и карнизных продухов; утепление всех трубопроводов инженерных коммуникаций на расчетную наружную температуру; утепление и герметичность вентиляционных коробов и шахт; вывод вытяжных каналов канализации или подвальных каналов с двух сторон обшиты кровельной сталью, иметь на чердак должны быть утеплены, с двух сторон обшиты кровельной сталью, иметь предел огнестойкости 0,6 часа и закрыты на замок, ключи от которого должны храниться в квартире верхнего этажа и в организации по содержанию жилищного фонда, о чем должна быть соответствующая надпись на двери.

Пришедшие в ветхое состояние тетины, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять (пункт 4.8.7 Правил № 170).

Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, samozакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (пункт 4.8.12 Правил № 170).

В соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса РФ, пунктом 39 Правил № 491 государственный жилищный надзор за содержанием общего имущества в многоквартирном доме осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По обращению жителей дома № 18 по ул. Никитова в г. Архангельске государственным жилищным инспектором Приговым В.В. в присутствии представителя ООО «Управдом Варавино» Стульников С.Г. (доверенность от 04.05.2012г.), 04 мая 2012 года проведена внеплановая выездная проверка содержания и ремонта указанного многоквартирного дома.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- подтопление техподполья в районе 4 подъезда;
- нетермичность трубопровода канализации в техподполье дома в районе 2 подъезда;
- неисправность пола (повреждение и отслоение керамических плиток, наличие сквозных монтажных отверстий) в лестничных клетках 1 (2 этаж, 3 этаж, 4 этаж, 5 этаж), 2 (2 этаж, 3 этаж, 4 этаж), 3 (1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж), 4 (2 этаж, 3 этаж, 4 этаж), 5 (1 этаж, 2 этаж, 3 этаж) подъездов;
- неисправность металлического ограждения оконного проема на лестничной клетке 1 подъезд (5 этаж);

- неисправность ограждения лестничного марша на лестничных клетках 1 (1 этаж, 2 этаж, 3 этаж), 2 (2 этаж, 3 этаж, 4 этаж, 5 этаж), 4 (4 этаж, 5 этаж) подъездов;
- отсутствие приборов освещения при входе с 1 по 4 подъезды;
- отсутствие крышек на этажных электрощитах в лестничных клетках 1 (2 этаж, 3 этаж, 4 этаж, 5 этаж), 2 (1 этаж, 2 этаж, 5 этаж), 3 (1 этаж, 2 этаж, 5 этаж), 4 (4 этаж, 5 этаж), 5 (1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж) подъездов;
- отсутствие запирающего устройства на электрошкафу в техподполье дома в районе 4, на дверях входа в техподполье в районе 5, на локках выхода на кровлю в районе 2 и 4 подъездов;
- неисправность площадки входа в 3 подъезд дома;
- неисправность обшивки козырьков входа 1 и 3 подъездов;
- отсутствие дверей выхода на кровлю в районе 2 и 4 подъездов;
- отсутствует ограничитель открывания тамбурных дверей в районе прохождения газопровода в лестничных клетках 1, 2, 4 подъездов;
- антисанитарное состояние светопрозрачных заполнений в лестничных клетках 2, 3, 4 подъездов;
- захламленность входов в техподполье дома в районе с 1 по 5 подъезды техподполье дома в районе 2, 3 подъездов.

Довод защитника лица указанный в ходе рассмотрения дела не подтверждается Правилами 170.

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» в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирных дома № 18 по ул. Никитова в г. Архангельске установлена материалами дела (протокол № А-03/02-11/194 от 05.05.2012г. об административном правонарушении, акт № А-03/02-07/473 от 04.05.2012г. проведения внеплановой выездной проверки, обращение жителей дома и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что ООО «Управдом Варавино», 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 4.1.15, 5.8.3, 4.4.1, 3.2.2, 3.1.1, 4.8.7, 5.6.2, 5.6.6, 3.2.18, 4.1.14, 3.35, 4.1.7, 4.2.4.2, 2.1.3, 4.6.3.1, 4.7.1, 4.8.12 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 и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере сорока до пятидесяти тысяч рублей.

В ходе рассмотрения дела об административном правонарушении обстоятельство смягчающих административную ответственность не установлено.

Вместе с тем выявленные в ходе проверки нарушения представляют собой существенную угрозу охраняемым общественным отношениям. Правонарушение выразилось в пренебрежительном отношении Общества к исполнению своих обязанностей, связанных с обеспечением прав граждан на безопасные условия

проживания. Общество допустило нарушения в части нормальной безаварийной работы электрооборудования жилого дома, что создает реальную опасность для проживания проживающих граждан.

Своим бездействием ООО «Управдом Варавино» 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 обстоятельство совершенного правонарушения, данные о лице, привлекаемом к административной ответственности, руководитель инспекции считает возможным наложить на ООО «Управдом Варавино» 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, руководитель государственной жилищной инспекции Архангельской области

ПО С Т А Н О В И Л:

Признать ООО «Управдом Варавино» 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.

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.

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.

М.П.

Руководитель инспекции

А.П. Резвый

(подпись)

мая

»

от « 15 »

2012 г.

(фамилия, имя, отчество)

Копия постановления № 01-10/169 от « 15 » мая 2012 г.

по делу об административном правонарушении

отправлена по почте 1 _____

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.