



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 № 01-10/144

по делу об административном правонарушении

« 03 » апреля 2014 г.

г. Архангельск
(место рассмотрения дела)

Исполняющий обязанности
руководителя государственной жилищной
инспекции Архангельской области

Дукин Анатолий Николаевич,

рассмотрев протокол № 035-12/04-14.4/77 муниципального жилищного инспектора,
ведущего специалиста управления муниципального жилищного контроля департамента
городского хозяйства мэрии города Архангельска от 14 марта 2014 года, материала дела об
административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении
должностного лица

Фамилия	Армамонова	Имя	Андрей	Отчество	Александровича
Дата рождения	10.05.1982г.	Место рождения			
Место работы и должность	директор ООО «УК Южный округ»				
Имеется ли заработную плату (оклад)		рублией			
Место жительства	г. Архангельск, ул. Первомайская, д. 1, кв. 42				
Документ удостоверяющий личность	паспорт серии 11 02 № 644860				
Привлеклся к административной ответственности	27.12.2013г. админ. штраф 4000				

УСТАНОВИЛ:

МО «Город Архангельск» проведена проверка соблюдения ООО «УК Южный округ» обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме № 25 корп. 1 по ул. Воронина в г. Архангельске, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В ходе проведения данной проверки выявлены нарушения в содержании многоквартирного дома № 25 корп. 1 по ул. Воронина в г. Архангельске, что ООО «УК Южный округ» надлежащим образом осуществлять содержание и ремонт указанного дома (акт проверки № 035-12/04-14.4/75 от 13.03.2014г.) 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 14 марта 2014 года путем составления протокола № 035-12/04-14.4/77 возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ, в отношении должностного лица – директора ООО «УК Южный округ» Армамонова А.А.

В соответствии с частью 1 статьи 23.55 материалы дела направлены на рассмотрение в государственную жилищную инспекцию Архангельской области.

В соответствии со статьей 23.55 КоАП РФ дело рассмотрено исполняющим обязанности руководителя государственной жилищной инспекции Архангельской области (далее – исполняющий обязанности руководителя инспекции).

Рассмотрение дела назначено на 03 апреля 2014 года.

Директор ООО «УК Южный округ» Армамонов А.А., надлежащим образом извещенный во времени и месте рассмотрения дела (в материалах дела имеются сведения о вручении определения № А/03-44/149 от 27.03.2014г.) 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.

Исучив материалы дела, исполняющий обязанности руководителя инспекции полагает, что в действиях ООО «УК Южный округ» 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 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 № 25 корп. 1 по ул. Воронина в г. Архангельске в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией и утверждено ООО «УК Южный округ», что подтверждается договором управления многоквартирным домом от 27.12.2007г.

Согласно пункту 2.1 договора управления от 27.12.2007г., заключенного между Собственником муниципального жилого фонда и ООО «Управдом-Варяново-Факторья», Управляющая организация по заданию заказчика и пользователей в течение срока

действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, представлять коммунальные услуги собственникам помещений в Доме.

В соответствии с имеющимся в материалах дела свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц в Единый государственный реестр юридических лиц 04 июня 2010 года внесено изменение в учредительные документы юридического лица, а именно, наименование ООО «Управдом-Варавино-Фактория» изменено на ООО «УК Южный округ».

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

Таким образом, ООО «УК Южный округ» является лицом, ответственным за надлежащее содержание дома № 25 корп. 1 по ул. Воронина в г. Архангельске.

При выполнении обязательств, предусмотренных договором управления от 27.12.2007г., директор Общества обязан руководствоваться действующим законодательством РФ, в частности, нормативными документами, регламентирующими эксплуатацию жилого 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 13.08.2006г. № 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 благоустройстве 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;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Согласно пункту 2.6.13 Правил № 170 в летний период должны быть проведены следующие работы: б) по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засоров каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях); в) по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);

г) по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширительной и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрета радиаторов следует провести их гидродиагностику промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплообмену подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки.

Уборка площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территории должна проводиться организациями по обслуживанию жилищного фонда; тротуары допускается убирать специализированными службами (пункт 3.6.1 Правил № 170).

В соответствии с пунктом 4.1.3 Правил № 170 при появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотры зданий, установить

маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору. Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Температура воздуха должна быть не ниже +5 град. С, относительная влажность воздуха - не выше 60%.

В соответствии с пунктом 4.1.15 Правил № 170 не допускается подтопление подвалов и теплоподполей из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования.

Пунктом 4.5.3 Правил № 170 установлено, что сквозные трещины в перегородках, а также неплотности по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон известково-гипсовым раствором.

При повторном появлении трещин в местах сопряжений перегородок со стенами или друг с другом необходимо опшукатурить углы по металлической сетке.

Установка радио- и телевизионных антенн нанIMATEЛЯМИ, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, произвольство конструктивных изменений в элементах крыши без утвержденных проектов не допускается (пункт 4.6.1.20 Правил № 170).

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние окон, дверей и световых фонарей; нормативные воздушо-изоляционные, теплоизоляционные и звукоизоляционные свойства окон, дверей и световых фонарей; периодическую очистку светопрозрачных заполнений (пункт 4.7.1 Правил № 170).

Неисправности заполнения оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замкажи в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробоение элементов заполнения; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; 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, промерзание филенок балочных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединяемых отдельных элементах между собой; обледенение отдельных участков окон и балочных дверей; приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития (пункт 4.7.2 Правил № 170).

Неисправное состояние лестницы (коррозия металлических косоуров, повышенные протбы 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 крепления тетив к поперечным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения (пункт 4.8.1 Правил № 170).

Согласно пункту 4.8.14 Правил № 170 должно быть исправным остекление лестничных клеток.

Пунктом 5.6.2 Правил № 170 установлено, что 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 слаботоковых 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 организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны: обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации; обеспечивать запроктированные уровни искусственного освещения общедомовых помещений.

Согласно пункту 5.8.3 Правил № 170 организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:

а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в структурно-монтажных 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;

б) устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода (гидравлические удары, большая скорость течения воды в трубах и при истечении из водоразборной арматуры и др.), регулирование (повышение или понижение) давления в водопроводе до нормативного в установленные сроки;

в) устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания или при некачественном монтаже санитарно-технических систем и их запорно-регулирующей арматуры, сырцов гидравлических затворов, гидравлических ударов (при проникновении воздуха в трубопроводы), заусениц в местах соединения труб, дефектов в гидравлических затворах санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, обмерзания оголовков канализационных вытжек и т.д. в установленные сроки;

г) предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации;

д) обслуживание насосных установок систем водоснабжения и местных очистных установок систем канализации;

е) изучение слесарями-сантехниками систем водопровода и канализации в натуре и по технической (проектной) документации (поэтажных планов с указанием типов и марок установленного оборудования, приборов и арматуры; аксонометрической схемы водопроводной сети с указанием диаметров труб и ведомости-спецификации на установленное оборудование, водоразборную и водоразборную арматуру). При отсутствии проектной документации должна составляться исполнительная документация и схемы систем водоснабжения и канализации составляются вновь;

ж) контроль за соблюдением нанIMATEльями, собственниками и арендаторами настоящих правил пользования системами водопровода и канализации;

з) инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанIMATEльей на устранение неисправностей водопровода и канализации.

Директор Общества в силу пунктов 8.1 и 8.3.2 Устава ООО «УК Южный округ» является единственным исполнительным органом Общества, без доверенности действует от имени Общества.

При исполнении своих должностных полномочий директор ООО «УК Южный округ» обязан руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и Уставом Общества.

Директором ООО «УК Южный округ» согласно приказу № л от 13.11.2013г. является Артамонов А.А.

Таким образом, директор ООО «УК Южный округ» Артамонов А.А. несет ответственность за ненадлежащее содержание дома № 25 корп. 1 по ул. Воронина в г. Архангельске.

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.

МО «Город Архангельск» проведена проверка соблюдения ООО «УК Южный округ» обязательных требований Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме № 25 корп. 1 по ул. Воронина в г. Архангельске, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения:

- отсутствует тепловой изоляции на трубопроводе центрального отопления на 1 этаже в 1,2 подъездах;
- подтопление техподполья дома в районе 1 и 6 подъездах;
- неисправность металлических ограждений в 1 подъезде между 1 и 2 этажом – 3 шт.;
- неисправность тамбурных дверей 1 -6 подъезд;
- неисправность наружного остекления оконного проема в лестничной клетке: 2 подъезд – 2 этаж; 5 подъезд – 3 этаж; 6 подъезд – 2 этаж;
- неисправность оконного заполнения (обналички) во 2 подъезде – 4 этаж;
- неисправность перегородки в местах сопряжения со смежными конструкциями в тамбуре – 2 подъезд;
- отсутствие запирающего устройства этажных щитков 1 -6 подъезд;
- негерметичность трубопровода горячего водоснабжения в районе 2 и 3 подъезды;
- неисправность электроприборов (отсутствие плафонов- на крыльце в 1, 3, 4 и 5 подъезды);
- неисправность кровельного покрытия в районе 5 подъезда (установлена телевизионная антенна);
- неисправность тепловой изоляции трубопроводов ХВС и ГВС - в районе 1 подъезда;

- ненадлежащая уборка дворовой территории; наличие бытового мусора со стороны дворового фасада.

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 установлено вина директора ООО «УК Южный округ» Артамонова А.А. в нарушении правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 25 корп. 1 по ул. Воронина в г. Архангельске и подерживается материалами дела (протокол № 035-12/04-14.47/7 от 14.03.2014г. об административном правонарушении, акт проверки № 035-12/04-14.47/5 от 13.03.2014г. проведения внеплановой выездной проверки и другие материалы дела).

Таким образом, в ходе рассмотрения дела об административном правонарушении установлено, что директор ООО «УК Южный округ» Артамонов А.А., будучи обязанным обеспечить содержание и ремонт указанного многоквартирного дома в строгом соответствии с действующими нормами и правилами, данную обязанность не выполнил, вследствие чего были нарушены пункты 2.6.13, 3.6.1, 4.1.3, 4.1.15, 4.5.3, 4.7.1, 4.7.2, 4.8.1, 4.8.14, 5.6.2, 5.6.6 Правил № 170, пункты 10, 11 Правил № 491.

Указанные нормативные акты оказались нарушены в результате ненадлежащего исполнения своих должностных полномочий со стороны директора ООО «УК Южный округ» Артамонова А.А.

В силу статьи 2.4 КоАП РФ административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Согласно примечанию к данной статье совершившие административное правонарушение в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций руководители и другие работники иных организаций несут административную ответственность как должностные лица.

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 должностных лиц в размере от четырех до пяти тысяч рублей.

В ходе рассмотрения дела смягчающих административную ответственность обстоятельств не установлено.

Директор ООО «УК Южный округ» Артамонов А.А. привлечался к административной ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ за совершение однородного административного правонарушения (постановление № 01-10/157 от 24.04.2013г., № 01-10/494 от 27.12.2013г.).

Вместе с тем, своим бездействием директор ООО «УК Южный округ» Артамонов А.А. нарушил 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, исполняющий обязанности руководителя инспекции считает возможным наложить на директора ООО «УК Южный округ» Артамонова А.А. штраф в размере 4 500 (четыре тысячи пятьсот) рублей.

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

ПОСТАНОВИЛ:

Признать директора ООО «УК Южный округ» Артамонова Андрея Александровича виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, и подвергнуть административному штрафу в размере 4 500 рублей.

Постановление может быть обжаловано нарушителем или его законным представителем в течение 10 дней со дня получения копии постановления в суд по месту рассмотрения дела.

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 настоящим Кодексом.

В соответствии со статьей 51 Конституции РФ никто не обязан свидетельствовать против себя самого, своего супруга и близких родственников.

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 ОКТМО 11701000
КБК 390 1 16 90040 04 0000 140 «Прочие поступления от денежных вкладаний (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: 163072, г. Архангельск, ул. Комсомольская, д. 38, корп. 1, каб. 207.

М.П.

**Исполняющий обязанности
руководителя инспекции**

Копия постановления № 01-10/144 от « 03 » _____ апреля _____ 2014 г.
по делу об административном правонарушении
отправлена по почте _____ в _____ 2014г.
Постановление вступило в законную силу « _____ » _____ 2014г.
Срок предъявления исполнительного документа к исполнению в соответствии с пунктом 7 статьи 21 Федерального закона «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007г. №229 - ФЗ в течение двух лет со дня вступления в законную силу.

_____ (подпись) _____ (фамилия, имя, отчество)
А.Н. Лукин