

**ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

ул. Екатерининская, 78, г. Пермь, 614990, тел (342) 236 21 31

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 2142

По делу об административном правонарушении

«21» ноября 2012 г.

Пермский край, г. Пермь

Я, заместитель начальника инспекции Зубарев Максим Валерьевич, рассмотрел дело об административном правонарушении № 2142 «О нарушении правил содержания и ремонта жилого дома и жилых помещений».

Основанием возбуждения дела об административном правонарушении явился протокол инспекции об административном правонарушении от 19.10.2012 № 2142.

Дело возбуждено в отношении юридического лица:

- ООО УК «АРС», расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. М.Рыбалко, 36.

При рассмотрении дела представитель общества не присутствовал, извещен должным образом.

Дело включает в себя документы:

- протокол инспекции об административном правонарушении от 19.10.2012 № 2142 с приложением.

На основании распоряжения от 10.10.2012 № 2142 уполномоченным должностным лицом – государственным жилищным инспектором Белопашенцевой Е.Ю. проведена внеплановая проверка по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. М.Рыбалко, 45, в ходе которой обнаружено нарушение правил содержания и ремонта жилого дома, а именно: наблюдается наличие мха на коколе между подъездами общей площадью 4 кв.м. На крыльцах наблюдается оголение арматуры справа у подъезда № 1 площадью 0,2 кв.м. На фасаде дома наблюдается выкрашивание межпанельных швов со стороны ул. Астраханская частично в районе 1-го и 3-го подъездов. В подвальной помещении подъезда № 2 наблюдается наличие строительного и бытового мусора объемом 1 кв.м.; наблюдается небольшое затопление площадью 4 кв.м. глубиной в 5 см.; наличие строительного и бытового мусора объемом 2 кв.м. В квартире № 15 в ванной комнате температура ГВС составляет + 46 градусов С через 3 мин. пропускания; в помещении бойлерной на вводе ГВС температура составляет + 67 градусов С.

При указанных обстоятельствах нарушены п.п. 4.2.1.1, 4.2.1.4, 4.2.1.7, 4.8.10, 4.2.4, 4.1.3, 4.1.15, 4.10.2.1, 5.3.1, 5.3.2, 2.6.2, 2.1.5, 2.2.6, приложение № 2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170 (далее ПИНТЭЖФ), ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

По факту обнаружения правонарушения составлен протокол об административном правонарушении в отношении ООО УК «АРС» - организации ответственной за содержание и ремонт данного жилого дома.

Согласно ст. 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от сорока до пятидесяти тысяч рублей.

Объектом административного правонарушения являются отношения в сфере соблюдения порядка надлежащего содержания общего имущества жилых домов. Объективной стороной - действия (бездействия), нарушающие правила содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Требования к содержанию и порядок содержания и ремонта жилищного фонда определены Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила).

В соответствии с п. 2 Правил, в состав общего имущества многоквартирного дома входят: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна, и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции); внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Согласно п. 11 Правил, содержание общего имущества включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

В силу п. 10 Правил, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о 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, сохранность имущества и интересов или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

В соответствии с п. 4.2.1.1 ПИНТЭЖФ, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать: заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Согласно п. 4.2.1.4 ПИНТЭЖФ, цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки.

В силу п. 4.2.1.7 ПИНТЭЖФ, стыки панелей должны отвечать трем требованиям: водозащиты за счет герметизирующих мастик с соблюдением технологии их нанесения, обеспечив подготовку поверхности; воздухозащиты за счет уплотняющих прокладок из поропласта, герметика, вилатерма, пакли, смоляного каната или др. материалов с обязательным обжатием не менее 30-50%; теплозащиты за счет установки утепляющих пакетов. Регламентируемое раскрытие стыков от температурных деформаций: вертикальных 2-3 мм; горизонтальных 0,6-0,7 мм. В стыках закрытого типа гидроизоляция достигается герметиком; воздухозащита - уплотняющими материалами с обязательным обжатием 30-50%; теплоизоляция - теплопакетами или устройством "бутов", ширина которых должна быть не менее 300 мм. Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов в кратчайшие сроки (в малых объемах в период подготовки домов к зиме).

Согласно п. 4.8.10 ПИНТЭЖФ, входные крыльца должны отвечать требованиям: осадка стен и пола крылец не допускается более чем на 0,1 м; стены крылец, опирающиеся на отдельно стоящие фундаменты, не должны иметь жесткой связи со стенами здания; проветриваемое подполье или пространство под крыльцами должно быть открыто для осмотра.

В силу п. 4.1.3 ПИНТЭЖФ, подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

В соответствии с п. 4.1.15 ПИНТЭЖФ, не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения.

В соответствии с п. 4.10.2.1 ПИНТЭЖФ, организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.).

Согласно п. 5.3.1 ПИНТЭЖФ, температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60°C в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50°C - в закрытых. Температура воды в системе горячего водоснабжения должна поддерживаться при помощи автоматического регулятора, установка которого в системе горячего водоснабжения обязательна. Температура воды на выходе из водоподогревателя системы горячего водоснабжения должна выбираться из условия обеспечения нормируемой температуры в водоразборных точках, но не более 75°C.

В силу п. 5.3.2 ПИНТЭЖФ, инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

В соответствии с Постановлением Правительства Пермского края от 25.05.2007г. № 104-п, установлен ежегодный срок готовности жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры к эксплуатации в осенне-зимний период - 15 сентября.

Согласно п. 2.6.2 ПИНТЭЖФ, при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит: устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями; привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных примыкков; обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинные отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

В силу п. 2.1.5 ПИНТЭЖФ, организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров обследования должна в месячный срок: а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации следующий зимний период; б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра и текущего года и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта; в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания эксплуатации в зимних условиях.

В силу п. 2.2.6 ПИНТЭЖФ, заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент

лет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи. Аварийные заявки устраняются в сроки, указанные в приложении № 2. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

В соответствии с приложением № 2 к ПИНТЭЖФ, установлены предельные сроки устранения неисправностей, согласно которым:

- неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления – должны устраняться немедленно).

Согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Данные нормы и требования ООО УК «АРС» были нарушены.

С учетом существа правонарушения, общественной значимости государственного контроля в области соблюдения правил и содержания и ремонта жилых домов, отрасли хозяйствования в которой совершены нарушения, а так же принимая то обстоятельство, что совершенное правонарушение посягает на права граждан, совершенное правонарушение представляет общественную опасность.

Юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП РФ или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

При соблюдении установленных требований, и при должном исполнении своих обязательств по техническому обслуживанию и ремонту указанного жилого дома, ООО УК «АРС» не только имело возможность выявить наличие указанных нарушений, но и обязано было организовать устранение данных нарушений при текущем обслуживании жилого дома и при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2012/2013г.г. Однако данных мер управляющей организацией принято не было.

Кроме того, при надлежащем текущем обслуживании данного жилого дома, ООО УК «АРС» обязано было принимать меры по недопущению и предотвращению возможности возникновения указанных нарушений, тем более возможности возникновения аварийной ситуации в доме. Однако техническое обслуживание и содержание дома производилось обществом ненадлежащим образом.

Более того, ООО УК «АРС» не принималось никаких мер по устранению нарушений при неоднократных обращениях жителей дома в адрес управляющей организации.

Так, в соответствии с поступившим в инспекцию заявлением от жителя кв. № 15 следует, что межпанельные швы в доме находятся в неудовлетворительном состоянии, что цоколь дома покрылся плесенью, что в подвальном помещении постоянно стоит сырость, что мусор в подвальном помещении не убирается, что крыльца дома требуют ремонта, что в доме существуют проблемы с работой горячего водоснабжения, и что неоднократные обращения в управляющую организацию как в устной, так и в письменной форме о необходимости устранения данных нарушений результата не дают.

Согласно журналу заявок населения следует, что ООО УК «АРС» зарегистрированы многочисленные заявления от жителей многоквартирного дома № 45 по ул. М. Рыбалко о ненадлежащем содержании дома, в том числе о затоплении подвала и о ненадлежащей работе горячего водоснабжения. Между тем, мер, по устранению данных нарушений управляющей организацией принято не было.

При указанных обстоятельствах, в бездействии ООО УК «АРС» содержится состав административного правонарушения предусмотренного ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилого дома».

Вина ООО УК «АРС» заключается:

- в ненадлежащем техническом обслуживании и содержании многоквартирного дома;
- в ненадлежащей подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период;
- в уклонении от проведения ремонтных работ в доме с целью устранения указанных нарушений;
- в уклонении от устранения нарушений аварийного порядка;
- в уклонении от устранения нарушений при обращении жителей дома в адрес управляющей организации (заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение);
- в допущении нарушений, создающих угрозу безопасности жизни и здоровью людей. Указанные нарушения являются значительными, поскольку несут угрозу безопасности для жизни и здоровья граждан и нарушают право жителей на благоприятные и безопасные условия проживания;
- в допущении порчи многоквартирного дома (допущение намокания конструктивных элементов дома).

Нарушений процедуры привлечения к административной ответственности при рассмотрении дела не установлено. Постановление вынесено с соблюдением срока давности привлечения к административной ответственности, определенным ст. 4.5 КоАП РФ.

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать ООО УК «АРС», расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. М.Рыбалко, 36 виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилого дома и жилых помещений», подвергнуть наказанию в виде административного штрафа в размере 40 000 (сорока тысяч) рублей.
2. Настоящее постановление может быть обжаловано в порядке ст.ст.30.1-30.3 КоАП РФ в течение 10 дней с момента вручения (получения) его копии в Арбитражный суд Пермского края.
3. Настоящее постановление вступает в законную силу: 1) после истечения срока, установленного для обжалования постановления, если постановление не было обжаловано или опротестовано; 2) после истечения

срока, установленного для обжалования решения по жалобе, протесту, если указанное решение не было обжаловано или опротестовано, за исключением случаев, если решением отменяется вынесенное постановление.

4. ООО УК «АРС»: в течение 30-ти дней с момента вступления настоящего постановления в законную силу сумму административного штрафа перечислить в бюджет г. Перми по администратору Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края: ИНН 5902292939, КПП 590201001 УФК Пермского края (Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края) БИК 045773001, ГРКЦ ГУ Банка России по Пермскому краю г. Пермь, р/с 40101810700000010003, ОКАТО 57401000000, код БК 843 116 9004 004 0000 140 и в тот же срок копию платежного документа с отметкой банка представить в Инспекцию государственного жилищного надзора Пермского края по адресу: 614990, г. Пермь, ул. Екатерининская, 78.

5. Неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный настоящим постановлением, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа либо административный арест на срок до пятнадцати суток.

6. Настоящее постановление вступило в законную силу «___» _____ 20__ г.

(основания вступления постановления в силу)

7. Копия постановления вручена _____
(подпись в получении постановления, уведомление о вручении)

Заместитель начальника инспекции

М.В.Зубарев

