

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ВНЕВЕДОМСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ  
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

ул. Екатерининская, 78, г. Пермь, 614000, тел (3422) 36 21 31

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 691**

**По делу об административном правонарушении**

«10» мая 2012г.

Пермский край, г. Пермь

Я, заместитель начальника Государственной инспекции вневедомственного контроля Пермского края Зубарев Максим Валерьевич, рассмотрел дело об административном правонарушении № 691 «О нарушении правил содержания и ремонта жилых домов».

Основанием возбуждения дела об административном правонарушении явился:

- протокол об административном правонарушении Государственной инспекции вневедомственного контроля Пермского края от 02.04.2012 № 691.

Дело возбуждено в отношении юридического лица:

- ООО «Теплотекс», расположенного по адресу: г. Чайковский, ул. Речная, 1.

При рассмотрении дела представитель Общества не присутствовал, извещен надлежащим образом.

Отводов и ходатайств не заявлено.

Дело включает в себя документы:

- протокол об административном правонарушении Государственной инспекции вневедомственного контроля Пермского края от 02.04.2012 № 691 с приложением.

При рассмотрении дела установлено:

На основании распоряжения от 27.03.2012 № 691, уполномоченным должностным лицом – ведущим специалистом Государственной инспекции вневедомственного контроля Пермского края Лехановой М.М. проведена внеплановая выездная проверка жилого дома по адресу: г. Чайковский, ул. Декабристов, 3/1 в ходе которой было обнаружено нарушение правил содержания и ремонта жилого дома, а именно: в подвале частично отсутствует освещение, неисправны эл. осветительные приборы, оголены токоведущие части; в подвале (подъезд № 4 правое крыло) негерметичность систем ГВС, ХВС, протечка запорной арматуры (вентиля); в подвале 4 подъезда отсутствует теплоизоляция отдельных мест трубопроводов ХВС, ГВС; в подвале 1,4 подъездов значительный износ, глубокая коррозия металла трубопровода системы ХВС (множественные течи); помещение подвала частично захламлено бытовым строительным мусором; в подвале 4 подъезда (левое крыло) негерметичность трубопровода ГВС, течь трубопроводов из под теплоизоляции; в подвале 1 подъезда отсутствует теплоизоляция отдельных мест трубопроводов ХВС, ГВС; в подвале подъезда № 1 (левое крыло) негерметичность системы канализации – течь тройника чугунного трубопровода в подвале здания.

При данных обстоятельствах были нарушены п.п. 5.6.2, 5.6.6, 5.3.2, 5.3.6, 5.8.3, 2.6.6, 2.6.7, 5.8.1, 5.8.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 (далее – ПИНТЭЖФ), Приложения № 1 Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации, утвержденного приказом Минрегиона РФ от 26.06.2009 № 239 (далее – Порядок).

По факту обнаружения нарушений составлен протокол об административном правонарушении по ст. 7.22 КоАП РФ в отношении ООО «Теплотекс» - организации ответственной за содержание и ремонт указанных жилых домов.

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 порядку 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).

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 физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

В соответствии с п.п. 4.1.15, 3.4.1 ПИНТЭЖФ не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья;

Согласно п. 5.8.3, 5.3.2, 5.3.6 ПИНТЭЖФ организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать:

а) проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-предупредительных ремонтов, устранение крупных дефектов в строительном-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, 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.

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 планом с указанием типов и марок установленного оборудования, приборов и арматуры; аксонометрической схемы водопроводной сети с указанием диаметров труб и ведомости-спецификации на установленное оборудование, водозаборную и водоразборную арматуру). При отсутствии проектной документации должна составляться исполнительная документация и схемы систем водоснабжения и канализации составляются вновь;

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

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

Инженерно-технические работники и рабочие, обслуживающие систему горячего водоснабжения, обязаны: изучить систему в натуре и по чертежам; обеспечить исправную работу системы, устраняя выявленные недостатки.

Инженерно-технические работники обязаны проинструктировать жителей обслуживаемых домов о необходимости своевременного сообщения об утечках и шумах в водопроводной арматуре, об экономном расходовании горячей воды и осуществлять контроль за выполнением этих требований.

В процессе эксплуатации необходимо следить за отсутствием течей в стояках, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной арматуре, устранять причины, вызывающие их неисправность и утечку воды.

Согласно п.п. 2.6.6, 2.6.7, 2.6.13 ПИНТЭЖФ в период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется: подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников; подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала); 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.

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.

В летний период должны быть проведены следующие работы: по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках, и в нишах санитарных узлов.

В соответствии с п.п. 5.6.2, 5.6.6 ПИНТЭЖФ 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 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; 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 мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда; силовых и осветительных установок, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений, находящихся на балансе организации по обслуживанию жилищного фонда.

Организации по обслуживанию жилищного фонда, обслуживающей электрооборудование жилого дома, обязаны: обеспечивать нормальную, безаварийную работу силовых, осветительных установок и оборудования автоматизации;

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 рассмотрении дела установлено, что между ООО «Теплотекс» и жителями домов заключен договор управления согласно которому УК обязана обеспечить выполнение работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества дома.

На основании изложенного ООО «Теплотекс» должно надлежащим образом оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания для жителей дома.

Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

По указанным нарушениям управляющая организация должна была предпринять следующие меры.

В соответствии с п.п. 2.1, 2.1.1 ПИНТЭЖФ целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется также контроль за использованием и содержанием помещений.

Один раз в год в ходе весеннего осмотра следует проинструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности.

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство; частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

В силу п.п. 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 ПИНТЭЖФ организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. Частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

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 в сроки, указанные в приложении № 2.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах. В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома (приложение № 3).

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта. Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

Для не допущения и предотвращения нарушений Общество должно было проводить систематические осмотры (плановые и внеплановые) состояния общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан (п. 11 Правил).

Более того, осмотр систем горячего водоснабжения следует производить согласно графику, утвержденному специалистами организации по обслуживанию жилищного фонда, результаты осмотра заносить в журнал (п. 5.3.7 ПИНТЭЖФ). Однако такой график и журнал в инспекцию не представлены.

Также основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы горячего водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать (п. 5.3.6 ПИНТЭЖФ).

Обследование крыши должно проводиться ежегодно. Доказательств того, что крыша обследовалась, не представлено. Сохранность и долговечность крыш обеспечивается своевременным выполнением мероприятий по техническому обслуживанию и ремонту.

При должном исполнении своих обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества указанного дома ООО «Теплотекс» имело возможность и должно было выявить указанные нарушения и принять своевременные и действенные меры по их устранению до инспекционной проверки.

К тому выявленные нарушения должны устраняться при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период, согласно плана работ по подготовке дома к зиме, составленного на основании акта весеннего осмотра дома (п.п. 2.6.1, 2.6.2, приложение № 4 ПИНТЭЖФ). Доказательств, что осмотр производился и план составлялся, а также того, что данные работы планировались ранее, в инспекцию не представлено ни при проведении проверки, ни при составлении протокола, ни при рассмотрении дела.

Более того работы по устранению многих выявленных нарушений относятся к работам по содержанию (приложение № 4) и не требуют больших финансовых и временных затрат.

Представленные акт осмотра и план текущего ремонта не являются доказательством принятия Обществом всех своевременных и действенных мер по недопущению и устранению нарушений. Кроме того, план текущего ремонта не согласован с собственниками помещений указанного дома.

Из материалов административного дела следует, что жители дома, по которому проводилась проверка, неоднократно обращались в УК по поводу течи воды. Однако надлежащих и достаточных мер по устранению нарушений УК не принималось вплоть до проверки.

Указанные нарушения являются значительными, поскольку несут угрозу безопасности для жизни и здоровья граждан и нарушают право жителей на благоприятные и безопасные условия проживания.

Вина ООО «Теплотекс» заключается:

- в не принятии мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- в не принятии мер по заявке на неисправность инженерного оборудования или конструкций (п. 2.2.6 НИПТЭЖФ);
- в не принятии своевременных и действенных мер по надлежащей подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2011-2012 г.г.

- в не принятии мер по организации и проведению работ по устранению указанных нарушений;

- в допущении нарушения, создающего угрозу безопасности жизни и здоровью людей (оголение проводов).

Исходя из сказанного выше в действии (бездействии) ООО «Теплотекс», содержится состав административных правонарушений, предусмотренных ст. 7.22 КоАП РФ.

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

**ПОСТАНОВИЛ:**

1. Признать ООО «Теплотекс», расположенное по адресу: г. Чайковский, ул. Речная, 1, виновным в совершении административных правонарушений, предусмотренных ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов», подвергнуть наказанию в виде административного штрафа в размере 40 000 (сорок 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 «Теплотекс»: в течение 30-ти дней с момента вступления настоящего постановления в законную силу сумму административного штрафа перечислить в бюджет г. Перми по администратору Государственная инспекция вневедомственного контроля Пермского края: ИНН 5902292939, КПП 590201001 УФК Пермского края (Государственная инспекция вневедомственного контроля Пермского края) БИК 045773001, ГРКЦ ГУ Банка России по Пермскому краю г. Пермь, р/с 40101810700000010003, ОКАТО 57401000000, код БК 84311690040040000140. и в тот же срок копию платежного документа с отметкой банка представить в Государственную инспекцию вневедомственного контроля Пермского края по адресу: 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 Государственной инспекции  
вневедомственного контроля Пермского края



М.В. Зубарев