

**ИНСПЕКЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
ПЕРМСКОГО КРАЯ**

ул. Екатерининская, 78, г. Пермь, 614000, тел (342) 236 21 31

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 2947

По делу об административном правонарушении

Пермский край, г. Пермь

«22» января 2014г.

Я, заместитель начальника инспекции Золотницкая Валентина Викторовна, рассмотрела дело об административном правонарушении № 2947 «О нарушении правил содержания и ремонта жилых домов».

Основанием возбуждения дела об административном правонарушении явился:

- протокол Инспекции об административном правонарушении от 02.12.2013 № 2947.

Дело возбуждено в отношении юридического лица ООО «Теплотекс», расположенного по адресу: г. Чайковский, ул. Речная, 1, ИНН 5920023600, дата гос. регистрации 21.12.2005.

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

Отводов и ходатайств не заявлено.

Дело включает в себя документы:

- протокол Инспекции об административном правонарушении от 02.12.2013 № 2947 с приложением.

При рассмотрении дела установлено:

На основании распоряжения от 15.11.2013 № 2947 уполномоченным должностным лицом – главным специалистом Инспекции Лехановой М.М. проведена внеплановая проверка по адресу: г. Чайковский, ул. Декабристов, 12, в ходе которой было обнаружено нарушение правил содержания и ремонта жилого дома, а именно: в подвале в районе 2 подъезда негерметичность трубопровода системы ГВС, коррозия металла трубопровода, следы подтекания; в подвале негерметичность трубопровода системы канализации через перекрытия в кв. № 1, происходит намокание стены в подвальном помещении.

При данных обстоятельствах были нарушены п.п. 5.3.6, 5.3.7, 2.6.2, 2.6.6, 5.8.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 (далее – ПИНТЭЖФ).

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 указанного 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).

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. 2.6.2, 2.6.5, 2.6.6, 2.6.13 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 заполнения, 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 приямков;

- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

Подготовке к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

Котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контроль измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Должна быть выполнена наладка внутриквартальных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле.

Устройства газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть укомплектовано основным и резервным оборудованием, обеспечено автоматическое включение резервных насосов при отказе основных, отрегулировано и исправно.

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, центральной 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 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 воздухоотделителей, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках, и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидродинамическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки.

Пунктами 4.2.1.1, 4.10.2.1 ПИНТЭЖФ определено, что 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.

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 пароизоляция трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажных устройств (осушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.).

Согласно п.п. 5.3.6, 5.3.7, 5.8.3 ПИНТЭЖФ основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы горячего водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать.

Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно.

Применение газовых клещей и обрезков труб для открывания задвижек, вентилях и кранов не допускается.

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.

Осмотр систем горячего водоснабжения следует производить согласно графику, утвержденному специалистами организации по обслуживанию жилищного фонда, результаты осмотра заносить в журнал.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать: проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем), планово-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 сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода; 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; изучение

слесарями-сантехниками систем водопровода и канализации в натуре и по технической (проектной) документации (этажных 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, водозаборную и водоразборную арматуру). При отсутствии проектной документации должна составляться исполнительная документация и схемы систем водоснабжения и канализации составляются вновь; инженерный контроль за своевременным исполнением заявок нанимателей на устранение неисправностей водопровода и канализации.

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 дома 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.

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.

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.

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 ПИНТЭЖФ.

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 ПИНТЭЖФ).

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).

В соответствии с постановлением правительства Пермского края от 25.05.2007 № 104-п ежегодный срок готовности жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры (далее - объекты жилищно-коммунального хозяйства), объектов здравоохранения, образования, культуры и объектов, обеспечивающих нужды органов социальной защиты населения (далее - объекты социальной сферы), к эксплуатации в осенне-зимний период 15 сентября.

Однако на момент проверки, проведенной 28.11.2013, были выявлены нарушения, свидетельствующие о ненадлежащей подготовке домов к эксплуатации в осенне-зимний период 2013/2014 г.г. и халатном отношении управляющей компании к своим обязанностям.

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.

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.

Инспекция считает, что работы по устранению выявленных нарушений относятся к работам по содержанию жилого дома (Приложение № 4) и не требует больших временных и финансовых затрат.

Инспекция считает, что приоритетным мероприятием по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период должны быть работы по ремонту трубопроводов систем ГВС, ХВС, канализации, отопления, поскольку от этого зависят благоприятные и безопасные условия проживания жителей в зимний период, удовлетворительное и рабочее состояние системы отопления всего жилого дома.

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

Более того, в соответствии с п. 2.2.6 ПИНТЭЖФ заявки на неисправность инженерного оборудования конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет 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 N 2. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

Согласно приложению № 2 ПИНТЭЖФ неисправности аварийного порядка на трубопроводах канализации должны устраняться немедленно.

Из материалов дела следует, что жители дома неоднократно (06.11.2013, 15.11.2013, 25.11.2013) обращались в УК по вопросу течи и намокания стены в подвале, однако со стороны УК своевременных и действенных мер по устранению указанных нарушений не было принято вплоть до проверки.

Вина ООО «Теплотекс» заключается:

- в не принятии мер по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- в не принятии своевременных и действенных мер по надлежащей подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период 2013/2014г.г;
- в не принятии своевременных и действенных мер по заявкам жителей (п. 2.2.6 ПИНТЭЖФ);
- в не принятии мер по организации и проведению работ по устранению указанных нарушений.

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, ИНН 5920023600, дата гос. регистрации 21.12.2005, 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 60-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 ФК 84311690040040000140. и в тот же срок копию платежного документа с отметкой банка представить: Инспекцию государственного жилищного надзора 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 инспекции



В.В. Золотницкая