

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

123592, г. Москва, ул. Кулакова, д.20, Технопарк «Орбита 2»

тел.8(499) 579-94-50

ПРОТОКОЛ № 08ОГ/15-2361-19-15-2017
об административном правонарушении

«21» июля 2017 г.
17.30

г. Красногорск
ул. Братьев Горожанкиных, д.25

Заместитель заведующего территориальным отделом №15 Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» – старший государственный жилищный инспектор Королев Вячеслав Иванович
(должность, фамилия и инициалы лица, составившего протокол)

руководствуясь положениями ст.2.1, ст.23.55, ст.28.1, ст.28.2, ст.28.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях; п.п.3,4 Перечня должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях в жилищной сфере, утвержденного приказом Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №149 от 18.07.2002г.; Положением о Главном управлении Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» и в порядке, установленном ст.28.2, ст.28.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях, составил настоящий протокол об административном правонарушении, предусмотренном: 4 ст.9.16 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

- статьей (статьями) — Закона Московской области от 16.04.2010 № 39/2010-ОЗ «О государственном контроле в сфере содержания и ремонта внутридомового газового оборудования многоквартирных домов на территории Московской области» совершенном

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Акватория» ИНН (5024113316) по адресу:
Красногорский район, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д.39

(указываются наименование органа местного самоуправления муниципального образования Московской области (проверяемого органа) или наименование лица, осуществляющего управление многоквартирным домом: управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива (проверяемого лица))
Административное правонарушение выразилось в следующем: Во время проведения внеплановой выездной проверки в период времени с 15.10 до 16.10 минут 18 июля 2017 года по адресу: Московская область, Красногорский район, пгт. Нахабино, ул. Красноармейская, д.39 было установлено, что управляющая компания ООО «УК «Акватория», осуществляющая деятельность на основании лицензии по управлению многоквартирным домом, имея возможность по соблюдению положений жилищного законодательства, не приняла необходимых мер по исполнению требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам. требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №39 по ул. Красноармейская в пгт. Нахабино Красногорского района Московской области, а именно:

В ходе проверки установлено, что управляющей организацией ООО УК «Акватория» не проводятся регулярные осмотры и ремонт и обслуживание общедомового имущества, вследствие чего выявлены следующие нарушения: подтопление канализационными стоками технического прямака здания, частичное отсутствие тепловой изоляции в технических приемках квартир жилого дома на системе отопления, проседание поверхности пола квартиры №2 связи с отсутствием технических осмотров состояния подпорных столбиков и перекрытий в подполье квартиры №2, относящихся к общедомовому имуществу, поддерживающих строительные конструкции здания, необеспечение готовности жилого дома в течение ряда лет к отопительному сезону, вследствие чего температура в жилых помещениях здания ниже нормативной

Данными действиями (бездействием) управляющей организации нарушены положения Федерального Закона от 23.11.2009 года №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Согласно п.8 ст.12 Федерального Закона от 23.11.2009 года №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты

Вход. № 362
14.07.2017
подпись

Российской Федерации», в отопительный сезон лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных правил и норм.

Согласно п.4 Закона №261-ФЗ от 23.11.2009 года в целях повышения уровня энергосбережений в жилищном фонде и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенное в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Указанные в прембуле нарушения в значительной степени снижают энергоэффективность и энергозащищенность строительных конструкций жилого дома, особенно в период прохождения отопительного сезона

Кроме того, управляющей организацией ООО «УК «Акватория» нарушены положения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176), а именно:

2.1. Система технического осмотра жилых зданий

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.

2.1.3. 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.

Согласно п.6 ч.1 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 « Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» в состав общего имущества включается 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.

- п.4.1.3- подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию;

2.6.13. В летний период должны быть проведены следующие работы:

а) по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно измерительных приборов) и автоматики, устранения щелей в обмуровке котлов и дымоходов подготовлен контингент операторов и осуществлен завоз топлива: твердого - в расчете 70% потребности в отопительном сезоне, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса. Расчет потребного количества топлива следует производить в соответствии действующими нормативно-правовыми документами. Хранение топлива следует производить в соответствии с установленными требованиями;

б) по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточных 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 расширителей и воздухосборников, восстановление разрушенных или замен недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести

4.4.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку;

устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;

предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов;

восстановление защитно-отделочных покрытий;

периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях.

4.4.2. Местные просадки, зыбкость, истирание, рассыхание и коробление досок и паркетных клепок, скрип, отсутствие вентиляционных решеток, загнивание, отслоение покрытия от основания следует устранять при ремонте по проекту.

4.4.3. Полы с повышенной зыбкостью и прогибами необходимо вскрыть, проверить состояние древесины несущих конструкций и упругих прокладок и отремонтировать конструкцию.

4.3.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;

исправное состояние перекрытий;

звукозащиту;

устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития;

восстановление теплотехнических (перекрытия чердачные, над подвалами), акустических водоизоляционных (перекрытия в санитарных узлах) свойств перекрытий, а также теплогидроизоляцию примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.

4.3.3. Усиление перекрытий, устранение сверхнормативных прогибов перекрытий устранение смещения несущих конструкций от стен или прогонов в кирпичных сводах или выпадение отдельных кирпичей (недостаточной глубины опирания элементов), трещин и других деформаций, снижающих несущую способность и устойчивость перекрытия, должны производиться по проекту. При обнаружении указанных деформаций перекрытий должны бытьприняты срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

4.8.14. Лестничные клетки:

должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки скобянка), освещение лестничной клетки;

помещение должно регулярно проветриваться, температура воздуха - не менее +16 град. С;

должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц;

рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега;

входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышиах) должны быть закрыты на замок.

Кроме того, управляющей организацией ООО «УК «Акватория» в течение отопительных сезонов нарушаются показатели, предусмотренные по температурному режиму: согласно таблицы 1 «Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий и общежитий» ГОСТ Р-51617-2000 - допустимая температура воздуха на лестничной клетке жилых домов- +14 20 градусов Цельсия.

Таким образом, управляющей организацией ООО УК «Акватория» нарушиены положения Постановления Правительства РФ от 06.05.2015 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», приложение часть 6 п.14.15 в соответствии с которыми необходимо обеспечение соответствия температуры воздуха - в жилых помещениях - не ниже +18 градусов Цельсия ; в других помещениях- в соответствии с ГОСТ 1 51617-2000.

Также управляющей компанией ООО УК «Акватория» не соблюдаются обязательные требования: законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №3 по улице Красноармейской в пгт. Нахабино Красногорского района Московской области а именно:

гидропневматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки;

д) по уборочной технике и инвентарю для дворников - проверка, ремонт, замена;

е) завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м³ на 1 тыс. м² уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя;

ж) разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.);

з) наличие первичных средств пожаротушения.

5.1.1. Системы теплоснабжения (котельные, тепловые сети, тепловые пункты, системы отопления и горячего водоснабжения) жилых зданий должны постоянно находиться в технически исправном состоянии и эксплуатироваться в соответствии с нормативными документами по теплоснабжению (вентиляции), утвержденными в установленном порядке.

5.1.2. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны:

проводить с эксплуатационным персоналом и населением соответствующую разъяснительную работу;

своевременно производить наладку, ремонт и реконструкцию инженерных систем и оборудования;

совершенствовать учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды путем оснащения тепловых узлов зданий современными контрольно-измерительными приборами и приборами учета (теплосчетчики и водосчетчики), установки поквартирных водо- и газосчетчиков и обеспечивать их сохранность и работоспособность;

внедрять средства автоматического регулирования и диспетчеризацию систем;

широко использовать прогрессивные технические решения и передовой опыт эксплуатации.

Реконструкция, капитальный ремонт и наладка систем должна производиться, как правило, специализированными монтажными и наладочными организациями.

1.4. Граждане, юридические лица в соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" обязаны:

1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;

3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

4) своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг, осуществлять выплаты по жилищным кредитам;

5) использовать указанные в пункте 2 земельные участки без ущерба для других лиц.

2.6.2. 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 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.

3.4.4. В случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устраниТЬ источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала или технического подполья через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные переплеты с решетками или жалюзи.

В подвалах и подпольях с глухими стенами при необходимости следует пробить в цоколе не менее двух вентиляционных отверстий в каждой секции дома, расположив их в противоположных стенах и оборудовав жалюзийными решетками или вытяжными вентиляторами.

Не разработаны и не доведены до собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и энергоэффективности, что предусмотрено п.7 ст.12 Федерального Закона от 23.11.2009 года №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», где конкретно указано, что лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, в данном случае, ООО «УК «Феникс» регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложение о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

Кроме того, в соответствии с частью 2.3 статьи 161 жилищного Кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией (должностные лица согласно имеющимся должностным обязанностям) несут ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

В соответствии с пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491: 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;
 - доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
 - 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 (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
 - поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
 - соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- Тем самым, управляющей организацией ООО «УК «Акватория» совершено административное правонарушение, предусмотренное ч.4 ст.9.16 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях
(описание состава административного правонарушения с указанием места, времени совершения и события административного правонарушения)

1. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО ВОЗБУЖДЕНО ДЕЛО ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ:

1.1 Наименование органа местного самоуправления муниципального образования Московской области: (проверяемого органа) или наименование лица, осуществляющего управление многоквартирным домом: управляющей организацией, товарищества собственников жилья, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива (проверяемого лица (подчеркнуть):

Общество с ограниченной ответственностью УК «Акватория» ИНН (5024113316)

1.2 Адрес _____

Место работы, должность телефон _____

(заполняется для физического лица)

Дата рождения _____ г. Документ, удостоверяющий личность: _____

Серия _____ номер _____ кем и когда выдан:

1.3 Адрес /место регистрации/ телефон: 143405, Красногорский р-н, пгт. Нахабино, ул. Чкалова, д.7

(заполняется для юридического лица)

1.4 Банковские реквизиты: _____

Р\С _____

К\С _____

БИК _____ ИНН _____

5 Иные сведения _____

2. СВИДЕТЕЛИ (ПОТЕРПЕВШИЕ):

Лица, присутствовавшие при составлении протокола об административном нарушении ознакомлены с его содержанием, им разъяснены их процессуальные права, предусмотренные гл.25 КоАП РФ (потерпевший-ст.25.2; свидетель-ст.25.6; понятой-ст.25.7; специалист-ст.25.8; эксперт-ст.25.9; переводчик-ст.25.10 КоАП РФ):

(процессуальный статус)

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

Адрес: _____

✓ Объяснения, заявления, замечания лица, в отношении которого составлен протокол об административном правонарушении (его представителя): _____

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

В ходе составления протокола использовались: Panasonic DMC_фотоаппарат Panasonic DMC _____

производилась фотосъемка фотоаппаратом марки, к протоколу прилагается фототаблица на 2 листах

Должностное лицо Главного управления Московской области

«Государственная жилищная инспекция
Московской области»

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Лицо, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении (его представитель) ознакомлен с содержанием настоящего протокола «17» 07 2017 г., ему разъяснены права, предусмотренные ч.1 ст.25.1, ст.25.5 и ст.26.3 КоАП РФ согласно которым 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 пользоваться иными процессуальными правами в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях

(фамилия, инициалы)

(подпись)

Лицу, в отношении которого составлен протокол, также разъяснены права, предусмотренные ст.5) Конституции РФ, согласно которой он не обязан свидетельствовать против себя самого, своего супруга и близких родственников

(фамилия, инициалы)

(подпись)

От подписи отказался (объяснения прилагаются/безмотивно)

(подпись должностного лица)

Должностное лицо Главного управления Московской области

«Государственная жилищная инспекция

Московской области»

(подпись)

(фамилия, инициалы)

✓ Копия протокола вручена (отправлена по почте): «17» 07 2017 г.

(подпись лица или номер почтовой квитанции)