

ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ОТДЕЛ КОНТРОЛЯ ПО ЮЖНОМУ УПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ОКРУГУ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 95
о назначении административного наказания

Изготовлено в окончательном виде «02» сентября 2013 года

«28» августа 2013 года

г. Каменск-Уральский

Заместитель начальника Управления
Государственной жилищной инспекции
Свердловской области

Поразов Анатолий Анатольевич

(ф.и.о.)

рассмотрев в открытом заседании дело об административном правонарушении
(открытом (закрытом))

в отношении юридического лица –Муниципального унитарного предприятия «Производственный жилищно-ремонтный трест» Асбестовского городского округа (далее - МУП «ПЖРТ»)

сведения об организации:

место нахождения: Свердловская область, г. Асбест, пр. Ленина д. 4

почтовый адрес: 624260 Свердловская область г. Асбест ул. Осипенко д. 9

директор Ганиев Ренат Равильевич

реквизиты: ИНН 6603014727 КПП 660301001 ОГРН 1026600629956 Дата присвоения ОГРН 15.11.2002

банковские реквизиты:

изучив материалы дела:

Постановление о возбуждении дела об административном правонарушении от 24.07.2013, Сопроводительное письмо от 01.08.2013 № 02.3-04-2013, Акт от 18.07.2013 № 29-10-06-313, Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе от 29.04.2002, Приказ о приеме работника на работу от 13.11.2012, Устав МУП «ПЖРТ» утв. 30.06.2003, Выписка из ЕГРЮЛ от 14.02.2012 № 1427, Определение от 19.08.2013, Отчет об отправке факсом от 20.08.2013, Отчет об отправке факсом от 21.08.2013, Письмо от 03.12.2012 № 1158/1, Свидетельство о государственной регистрации предприятия от 09.04.2002, Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 28.03.2013, Договор управления многоквартирным домом от 26.06.2013, Квитанция на оплату жилищно-коммунальных услуг за июль 2013, Письмо бд бн, Акт на периодическую проверку на плотность дымоходов и вентиляционных каналов от 26.08.2013, Акты о приемке выполненных работ от 29.06.2013 № 1, от 31.05.2013 № 1, от 29.06.2013 № 1, от 29.03.2013 № 1, от 28.06.2013 № 1, Локальный сметный расчет бд бн на март, май, июнь (кол-во 3) 2013, Расписка.

заслушав лиц, участвующих в деле:

дело рассмотрено в присутствии директора МУП «ПЖРТ» Ганиева Р.Р. Заявлений и ходатайств на момент рассмотрения дела не поступало. Права и обязанности, предусмотренные статьями 25.1, 24.2, 30.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статьей 51 Конституции Российской Федерации, разъяснены.

(указать об изученных других материалах дела – если изучены, а также кто заслушан – если заслушаны, объяснения «ЛИЦА», его представителя (защитника), показания потерпевшего, свидетелей, понятых– при их участии в рассмотрении дела, пояснений специалиста (ов), заключений эксперта и (или) прокурора – с указанием их ф.и.о.)

УСТАНОВИЛ:

18.07.2013 Прокуратурой г. Асбеста в лице старшего помощника прокурора г. Асбеста Третьяк А.С. проведена проверка исполнения МУП «ПЖРТ» соблюдения требований

законодательства регламентирующего порядок содержания зданий и сооружений.

В ходе проверки был(и) обследован(ы) жилой(ые) дом(а), находящийся(еся) по адресу: Свердловская область, г. Асбест, ул. Уральская д. 60.

Установлено, что проверяемый(е) жилой(ые) дом(а) находится(ятся) в управлении МУП «ПЖРТ» (Договор управления многоквартирным домом от 26.06.2013, Квитанция на оплату жилищно-коммунальных услуг за июль 2013, Письмо начальника отдела по управлению муниципальным имуществом в адрес директора МУП «ПЖРТ» Ганиева Р.Р. от 03.12.2012 № 1158/1).

В ходе осмотра вышеназванного(ых) жилого(ых) дома(ов), составлен акт осмотра от 18.07.2013, согласно которому МУП «ПЖРТ» при содержании жилищного фонда на территории г. Асбеста допущены нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. № 170 (далее – ПиН),

а именно:

Чердачное помещение жилого дома № 60 по ул. Уральская

Чердачное помещение захламлено строительным мусором;

Нарушение верхнего слоя тепловой изоляции трубопроводов отопления, местами полное отсутствие теплоизоляционного покрытия;

Местами разрушение защитного покрытия стропильной части чердака;

Разрушение кирпичной кладки бортов вентиляционной шахты, не обеспечена достаточная высота вентиляционного устройства;

На вытяжных шахтах отсутствуют зонты;

Отсутствует приставная лестница на чердачное помещение в подъезде № 4, люк на чердак открыт;

Не все продухи в чердачном помещении оборудованы металлическими сетками;

Фасад жилого дома № 60 по ул. Уральская

Местные разрушения штукатурки до кирпичной кладки по периметру дома;

На дворовом фасаде разрушение кирпичной кладки;

Повреждения поверхности цоколя: разрушение штукатурки и кладки;

Нарушение слоя гидроизоляции фундамента, обрастание мхом цоколя здания;

Разрушения в отмостке в виде трещин, просадок;

Отсутствует нижняя часть водосточных труб, атмосферные воды не отводятся от стен дома, повреждение;

Разрушение краев балконной плиты до арматуры;

Подвальное помещение жилого дома № 60 по ул. Уральская

Разрушение штукатурного слоя перекрытия до арматуры, наличие трещин;

В стыках стены с перекрытием разрушение кирпичной кладки, на стенах подвала разрушение штукатурки до кирпичной кладки, арматуры;

Подтопление в тепловом пункте, утечка теплоносителя при работе насоса

Наличие конденсата и ржавчины на трубопроводах;

Отсутствие тепловой изоляции на теплообменнике и трубопроводах горячей воды. Отсутствие антикоррозионного слоя;

Электрощитовая жилого дома не заперта;

Трещина на трубопроводе канализации;

Отсутствуют отборные устройства и приборы контроля качества горячей воды в системе горячего водоснабжения, для измерения давления – штуцер и манометры, для измерения температуры – гильзы и термометры, что является нарушением;

Лестничная клетка жилого дома № 60 по ул. Уральская

Отсутствие остекления и не цельное остекление в межэтажных оконных рамах лестничных площадок;

Сломаны ограждения на лестницах в подъездах 2, 3, 4;

Отсутствие приборов отопления на первых этажах подъездов;

На лестничных клетках расположены открытые электрические ящики с электрическими и

коммутационными проводами, и отключающими устройствами, а также наличие электрических розеток с подключенным кабелем;

В тамбурах подъездов разрушение штукатурного слоя стен;

На трубопроводах отопления в тамбурах разрушена тепловая изоляция;

Вентиляция жилого дома № 60 по ул. Уральская

Естественная вытяжная вентиляция в квартире 23 не обеспечивает удаление необходимого объема воздуха.

Выявленные нарушения п.п. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.8, 3.2.9, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 3.4.4, 4.1.7, 4.1.15, 4.2.1.1, 4.2.1.4, 4.2.1.7, 4.2.1.11, 4.2.1.14, 4.2.3.1, 4.2.3.4, 4.2.3.16, 4.2.4.2, 4.3.1, 4.3.4, 4.6.1.1, 4.6.1.25, 4.6.1.26, 4.6.1.27, 4.6.3.1, 4.8.1, 4.8.7, 4.8.14, 4.8.15, 5.2.22, 5.2.28, 5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, 5.3.4, 5.3.9, 5.3.11, 5.6.2, 5.6.10, 5.7.1, 5.7.3, 5.7.5, 5.7.9, 5.8.2, 5.8.3, 5.8.6 ПИН указывают на наличие события правонарушения, предусмотренного ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, и является поводом к возбуждению дела об административном правонарушении. В связи с чем, в отношении юридического лица – МУП «ПЖРТ» прокурором города Асбеста Мироновым А.Б. вынесено Постановление о возбуждении дела административном правонарушении предусмотренном ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях. Материал направлен на рассмотрение в Государственную жилищную инспекцию Свердловской области.

Статья 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях предусматривает административную ответственность за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Объектом правонарушения, предусмотренного ст.7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях, является жилой фонд (жилые помещения), а непосредственным предметом посягательства – установленные правила.

Объективная сторона данного правонарушения выразилась в нарушении правил содержания и ремонта жилого дома.

По смыслу ст. 7.22 Кодекса РФ об административных правонарушениях субъектом рассматриваемого правонарушения является должностное или юридическое лицо, ответственное за содержание жилых домов и (или) жилых помещений: их собственники, организации, принявшие на себя функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилищного фонда.

Согласно п.п. 3.1, 4.1 ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия» жилищно-коммунальные услуги: действия или деятельность исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды. Жилищно-коммунальные услуги должны соответствовать требованиям настоящего стандарта, нормативной и технической документации на услуги конкретного вида, а также условиям договора между исполнителем и потребителем.

На основании ч.ч. 1, 5 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору. Если законами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к товару (работе, услуге), продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий этим требованиям.

Требования, порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Данные Правила и нормы разработаны в соответствии с законодательством РФ и определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для

исполнения. Данные правила и нормы определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда, в том числе и с целью обеспечения выполнения нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

В соответствии с п. 1.8 и разделом II ПиН - техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- управление жилищным фондом, т.е. организация эксплуатации, взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками, все виды работы с нанимателями и арендаторами;
- техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий;
- санитарное содержание.

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.

Содержание лестничных клеток может включать в себя:

- техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем и домового оборудования);
- капитальный ремонт в составе капитального или выборочного ремонта зданий;
- мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках;
- обслуживание мусоропроводов;
- обслуживание автоматических запирающихся устройств, входных дверей, самозакрывающихся устройств;
- обслуживание лифтового оборудования;
- обслуживание системы ДУ;
- организация дежурства в подъездах;
- оборудование помещений для консьержек с установкой телефона (п. 3.2.1 ПиН).

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках (п. 3.2.2 ПиН).
- Окраску лестничных клеток допускается производить улучшенными высококачественными, безводными составами;
- поверхности, окрашенные малярными, безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность;
- не допускается просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, потеки;
- не допускается в местах сопряжения поверхностей, искривления линий, закраски высококачественной окраски в различные цвета (п. 3.2.8 ПиН).

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа (п. 3.2.9 ПиН).

Чердачные помещения должны иметь ходовые доски и приставные лестницы для выхода на крышу, а также двери и люки с плотно пригнанными притворами (п. 3.3.3 ПиН).

Чердачные помещения не должны быть захлапленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием (п. 3.3.4 ПиН).

Входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй - в одной из ближайших квартир верхнего этажа), о чем делается соответствующая надпись на люке.

Вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении (п. 3.3.5 ПиН).

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 (п. 3.3.5 ПиН).

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.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию: битумом, асфальтом, мастикой или мятой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком (п. 4.1.7 ПиН).

Не допускается:

- подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;
- захламлять и загрязнять подвальные помещения;

- устанавливать в подвалах и техподпольях дополнительные фундаменты под оборудование, увеличивать высоту помещений за счет понижения отметки пола без утвержденного проекта;

- рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 м) без специального разрешения;

- подсыпка грунта вокруг здания выше расположения отмостки на 10 - 15 см;

- использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения (п. 4.1.15 ПиН).

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 (п. 4.2.1.1 ПиН).

Цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом; для этого слой гидроизоляции фундамента должен быть ниже уровня отмостки (п. 4.2.1.4 ПиН).

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 поропизола, гернита, 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 "вудов", 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) (п. 4.2.1.7 ПиН).

Отметы водосточных труб устанавливаются на 20 - 40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов, для чего лежащие фальцы загибают по уклону, лотки в нижней части заводят под желоба, колена и звенья водосточных труб вставляют один в другой (верхние внутрь нижних) (п. 4.2.1.11 ПиН).

Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способом. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать (п. 4.2.1.14 ПиН).

Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы,

общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту (п. 4.2.3.1 ПиН).

Повреждение поверхности цоколя следует оштукатурить цементно-песчаным раствором с введением гидрофобизирующей добавки (например, ГКЖ-10, ГКЖ-11) или облицевать.

Цоколи из легкобетонных панелей с поврежденным фактурным слоем или имеющим малую толщину, а также кирпичные цоколи с разрушенной штукатуркой и кладкой, как правило, следует облицовывать плитками из натурального камня, бетонными плитами, керамическими плитками, другими влагостойкими и морозостойкими материалами по согласованию в установленном порядке (п. 4.2.3.4 ПиН).

Водоотводящие устройства наружных стен должны иметь необходимые уклоны от стен и обеспечивать от них беспрепятственный отвод атмосферных вод (п. 4.2.3.16 ПиН).

При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций.

С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3% от стен здания с организацией отвода воды металлическим фартуком или за железной плитой с капельником с выносом не менее 3 - 5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

В случае аварийного состояния балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту (п. 4.2.4.2 ПиН).

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин;

исправное состояние перекрытий;

звукоизоляцию;

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 (п. 4.3.1 ПиН).

Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены следующим образом:

а) чердачные перекрытия: довести слой теплоизоляции до расчетного; на чердаке вдоль наружных стен на полосе шириной 0,7 - 1 м должен быть дополнительный слой утеплителя или скос из теплоизоляционного материала под углом 45 град.; утепление переохлаждаемых зон перекрытия с теплым чердаком (под вентиляционными шахтами и др.) следует осуществлять по расчету;

б) междуэтажные перекрытия: усилить теплоизоляцию в местах их примыкания к наружным стенам (после вскрытия пола); теплоизоляцию по торцам панелей и прогонов; оштукатурить внутренние поверхности кирпичных стен в пределах подпольного пространства; уплотнить стыковые соединения панельных стен и сделать скосы из утепляющего материала шириной 25 - 30 см;

в) перекрытия над проездами и подпольями: утеплить в зонах расположения входных дверей в подъезд и вентиляционных продухов цокольных стен; при этом увеличить толщину теплоизоляции на 15 - 20% по проекту (п. 4.3.4 ПиН).

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

чистоту чердачных помещений и освещенность;

достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков; усиление тепловой изоляции следует выполнять эффективными теплоизоляционными материалами;

исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения

теплоизоляции стояка;

выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки (п. 4.6.1.1 ПиН).

Необходимо обеспечить вентиляцию крыш:

чердачных - за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство нельзя;

бесчердачных (вентилируемых) - за счет продухов;

крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты на секцию (п. 4.6.1.25 ПиН).

При обслуживании крыш следует обеспечить:

исправность системы водостока;

исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояков;

водосточные трубы следует прокладывать вертикально;

стояки внутреннего водостока, проходящие в чердачном помещении, следует утеплять;

водоприемные воронки должны быть оборудованы защитными решетками, установленными на прижимном кольце, и колпаками с дренирующим отверстием; водоприемные воронки должны регулярно очищаться от мусора и снега, а также промываться;

достаточность и исправность тепловой изоляции всех трубопроводов, стояков и запорной арматуры.

Усиление тепловой изоляции трубопроводов и стояков систем горячего водоснабжения и центрального отопления следует выполнять эффективным теплоизоляционным материалом (п. 4.6.1.26 ПиН).

Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высота вентшахт должна быть 0,7 м выше крыши, парапета или др. выступающих элементов здания, высота канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентшахты на 0,15 м (п. 4.6.1.27 ПиН).

Холодный чердак.

Разница температуры наружного воздуха и воздуха чердачного помещения должна составлять 2 - 4 град. С. Для этого требуется:

достаточный слой утеплителя чердачного перекрытия;

наличие по периметру чердачного помещения дополнительного слоя теплоизоляции или скоса из теплоизоляционного материала под углом 45 град., шириной 0,75 - 1 м;

вентиляция чердачного пространства за счет устройства коньковых и карнизных продухов;

утепление всех трубопроводов инженерных коммуникаций на расчетную наружную температуру;

утепление и герметичность вентиляционных коробов и шахт;

вывод вытяжных каналов канализации или подвальных каналов за пределы чердака;

двери с лестничных площадок на чердак должны быть утеплены, с двух сторон обшиты кровельной сталью, иметь предел огнестойкости 0,6 часа и закрыты на замок, ключи от которого должны храниться в квартире верхнего этажа и в организации по содержанию жилищного фонда, о чем должна быть соответствующая надпись на двери (п. 4.6.3.1 ПиН).

Неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы 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 креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения (п. 4.8.1 ПиН).

Пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять (п. 4.8.7 ПиН).

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 крышах) должны быть закрыты на замок (п. 4.8.14 ПиН).

Запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.

Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера организации по обслуживанию жилищного фонда (п. 4.8.15 ПиН).

Трубопроводы и арматура систем отопления, находящиеся в неотапливаемых помещениях, должны иметь тепловую изоляцию, исправность которой необходимо проверять не реже двух раз в год (п. 5.2.22 ПиН).

Пуск центробежных насосов в ручном режиме должен производиться при прикрытой задвижке на нагнетании.

Перед каждым пуском насосов (при работе насоса не реже одного раза в сутки) следует проверять состояние насосного и другого связанного с ним оборудования и средств автоматизации.

При пуске насосов:

а) рабочие колеса центробежных насосов должны иметь правильное направление вращения - по направлению разворота корпуса;

б) не должно быть биения вала;

в) болты, крепящие центробежные насосы к основанию, должны быть надежно затянуты;

г) сальники насосов должны быть плотно набиты, подтянуты и не иметь сверхнормативных течей;

д) соединительная муфта агрегата должна быть ограждена съемным кожухом.

Пополнение смазки подшипников насосов должно производиться не реже одного раза в десять дней, а при консистентной смазке - не реже одного раза в три-четыре месяца.

Температура корпусов подшипников насосов не должна превышать 80 град. С, в другом случае необходимо заменить смазку (п. 5.2.28 ПиН).

Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

Качество воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения жилого дома, должно отвечать требованиям ГОСТов.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 град. С в открытых системах горячего водоснабжения и не менее 50 град. С - 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 град. С (п. 5.3.1 ПиН).

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 (п. 5.3.2 ПиН).

Системы горячего водоснабжения здания, а также трубопроводы внутриквартирной сети по окончании ремонта следует испытывать на давление, равное 1,25 рабочего, но не выше 1,0 МПа (10 кгс/см²) и не ниже 0,75 МПа (7,5 кгс/см²) (п. 5.3.3 ПиН).

Работа по ремонту систем горячего водоснабжения должна выполняться в соответствии с проектом и требованиями инструкций и правил. Трубы в системах следует применять, как правило, оцинкованные. Магистраль и подводы системы должны быть проложены с уклоном не менее 0,002 с повышением в сторону точек водоразбора без образования прогибов. Конструкция подвесок креплений и подвижных опор для трубопроводов должна допускать свободное перемещение труб под влиянием изменения температуры.

После ремонта система должна быть испытана с участием лица, ответственного за безопасную эксплуатацию, с составлением соответствующего акта.

На вводе системы ГВС в здание должна быть установлена запорная арматура и приборы учета тепловой энергии и теплоносителя (термометры и манометры) до и после задвижек (п. 5.3.4 ПиН).

Эксплуатацию циркуляционных насосов систем горячего водоснабжения следует производить в соответствии с требованиями п. 5.2.29 (п. 5.3.9 ПиН).

Для снижения теплопотерь следует изолировать стояки систем горячего водоснабжения эффективным теплоизоляционным материалом (п. 5.3.11 ПиН).

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 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;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (если они имеются);

автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома (п. 5.6.2 ПиН).

В связи с имеющимися различиями в балансовой принадлежности приборов учета электрической энергии и систем автоматического контроля и учета электроэнергии у бытовых потребителей в муниципальных домах и домах, принадлежащих кондоминиумам, ТСЖ, ЖСК, ЖКК, а также являющимся частными, предлагается обозначить места (пункты) разграничений электросетей в каждом конкретном случае.

Организация, эксплуатирующая жилищный фонд, обязана обеспечить сохранность приборов учета электроэнергии, установленных вне квартир (на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях) (п. 5.6.10 ПиН).

Расчетные температуры, кратности и нормы воздухообмена для различных помещений жилых домов должны соответствовать установленным требованиям. Естественная вытяжная вентиляция должна обеспечивать удаление необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха 5 град. С и ниже.

При эксплуатации механической вентиляции и воздушного отопления не допускается расхождение объема притока и вытяжки от проектного более чем на 10%, снижение или увеличение температуры приточного воздуха более чем на 2 град. С (п. 5.7.1 ПиН).

Чердаки должны иметь дощатые мостики или настилы для перехода через вентиляционные короба и воздухопроводы, исправное состояние которых следует проверять ежегодно. Все деревянные конструкции должны иметь огнезащиту (п. 5.7.3 ПиН).

Пылеуборка и дезинфекция чердачных помещений должны производиться не реже одного раза в год, а вентиляционных каналов - не реже одного раза в три года (п. 5.7.5 ПиН).

Воздуховоды, каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, имеющие на стенках во время сильных морозов влагу, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и негоряемым утеплителем.

Оголовки центральных вытяжных шахт естественной вентиляции должны иметь зонты и дефлекторы (п. 5.7.9 ПиН).

Система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см² (1 МПа), канализационные трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки должны быть герметичны при давлении 1,0 кгс/см² (0,1 МПа) (п. 5.8.2 ПиН).

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 (позтажных 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;

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 (п. 5.8.3 ПиН).

Трубопроводы в помещениях с большой влажностью следует выполнять с гидро- и теплоизоляцией (п. 5.8.6 ПиН).

На основании ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 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:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) 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;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений: путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Согласно п. 1.2 договора управления многоквартирным домом от 26.06.2013, МУП «ПЖРТ» обеспечивает надлежащее содержание мест общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории, в состав которого входит жилое (нежилое) помещение, и предоставление Собственнику услуг по управлению многоквартирным домом по ул. Уральская 60

в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

Выявленные нарушения показали, что МУП «ПЖРТ», как организацией по обслуживанию жилищного фонда не приняты все необходимые меры к обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии со ст. 2.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях административной ответственности подлежат юридические лица в случаях совершения ими административных правонарушений, предусмотренных разделом II Кодекса РФ об административных правонарушениях или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях.

Таким образом, совокупность исследованных в ходе рассмотрения дела материалов и обстоятельств позволяет сделать вывод о наличии в действиях (бездействии) юридического лица состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ.

Статьей 26.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях предусмотрено, что одним из обстоятельств, подлежащих выяснению по делу об административном правонарушении, является виновность лица в совершении административного правонарушения.

В силу части 2 ст. 2.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых названным Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Доказательств, подтверждающих, что у МУП «ПЖРТ» не имелось возможности для соблюдения требований ПиН, либо того, что им приняты все зависящие от него меры по их соблюдению, на рассмотрение дела не представлено.

Наличие задолженности у жильцов дома ул. Уральская 60 г. Асбест по оплате жилищно-коммунальных услуг не является основанием для ненадлежащего выполнения МУП «ПЖРТ» своих обязательств по договору управления. Отсутствие либо недостаточность денежных средств в необходимом размере не является обстоятельством, исключаящим вину МУП «ПЖРТ», так как ни Жилищный кодекс РФ, ни Гражданский кодекс РФ, ни ПиН не ставят исполнение управляющей организацией своих обязанностей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме в зависимость от наличия денежных средств на эти цели.

Из изложенного следует, что МУП «ПЖРТ» административное правонарушение совершено виновно.

Таким образом, совокупность исследованных в ходе рассмотрения дела материалов и обстоятельств позволяет сделать вывод о наличии в действиях (бездействии) МУП «ПЖРТ» состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ.

Обстоятельств, позволяющих признать данное правонарушение малозначительным, не имеется. Характер совершенного правонарушения и степень его общественной опасности свидетельствуют о наличии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям.

Обстоятельств, смягчающих либо отягчающих административную ответственность не выявлено.

исходя из вышеизложенного, в соответствии со
статьями

2.1, 2.4, 7.22, 23.55, 26.2, 26.11, 29.9 КоАП РФ,
(указать № статей)

ПОСТАНОВИЛ:

Признать **Муниципальное унитарное предприятие «Производственный жилищно-ремонтный трест»** Асбестовского городского округа виновным в совершении правонарушения, предусмотренного **статьей 7.22** Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначить административное наказание в виде административного штрафа в размере **40000-00 руб. (Сорок тысяч рублей 00 копеек)**.

Разъяснить, что в соответствии с ч. 1 ст. 32.2 КоАП РФ административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 Кодекса.

Реквизиты для уплаты штрафа:

Получатель	Управление Федерального казначейства по Свердловской области (Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области)
ИНН	6670169564
КПП	677001001
ОКАТО	65436000000
р/сч	40101810500000010010
Банк	ГРКЦ ГУ Банка России по Свердловской области г. Екатеринбурга
БИК	046577001
КБК	04211690040040000140

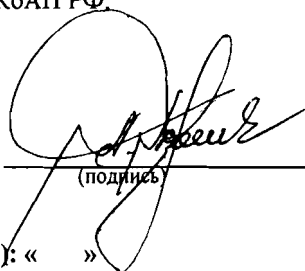
Информация о перечислении штрафа (копии платежных документов) направляется в отдел контроля по Южному административному округу Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральский, д. 49 кв. 2 т/факс: (3439)34-30-25

В случае непредставления информации об уплате штрафа в установленные сроки дело будет передано в службу судебных приставов для взыскания штрафа в принудительном порядке в соответствии с ч. 5 ст. 32.2 КоАП РФ.

Кроме того, в соответствии с ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ неуплата административного штрафа в срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного штрафа.

Настоящее постановление может быть обжаловано в течение десяти суток со дня вручения (получения) его копии в порядке, установленном статьями 30.1 – 30.3 КоАП РФ.

Заместитель
начальника Управления



А.А. Порозов
(фамилия)

Копия настоящего постановления

вручена (получена)¹ «лицу (ом)» (представителю(ем): « »

201 г.

(дата, подпись, фамилия и инициалы получателя копии настоящего Постановления - ф.л. (его законного представителя) или законного представителя ю.л. и потерпевшего – по его просьбе, либо почтовый адрес, наименование адресата (наименование организации, ф.и.о.), номер и дата уведомления о вручении почтового отправления, которое обязательно приложить).

Настоящее постановление вступает в силу после истечения срока обжалования.

¹ Согласно ст.29.11 часть 2 КоАП РФ Постановление об административном правонарушении вручается или высылается в течение трех дней со дня вынесения.

Постановление вступило в законную силу: « »

201 г.