



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Первомайская, 34/1, г. Тюмень, 625000, тел. (3452) 69-03-72, факс (3452) 69-04-39, e-mail: gji@72to.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 191 ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ (о назначении административного наказания)

г. Тюмень, ул. Первомайская, 34/1
(место рассмотрения дела)

21 апреля 2015 года
(дата принятия постановления)

21 апреля 2015 года
(дата рассмотрения дела)

Начальник Государственной жилищной инспекции Тюменской области – главный государственный жилищный инспектор Тюменской области Боровицкая Лариса Федоровна,

на основании статьи 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, рассмотрел дело об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении юридического лица – Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» (далее – ООО «УК по СЖФ»),

протокол об административном правонарушении от 03.04.2015, составленный в связи с нарушением правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Тюмень, улица Широтная, дом 113, что отражено в акте проверки от 26.03.2015 № ТО-25-35.

Сведения о лице, в отношении которого рассматривается дело об административном правонарушении:

Место нахождения юридического лица: город Тюмень, улица Пермякова, дом 37.

Почтовый адрес: 625051, город Тюмень, улица Пермякова, д.37.

ОГРН 1057200831302

ИНН 7203165988, КПП 720301001

Зарегистрировано ООО «УК по СЖФ» в качестве юридического лица 27.09.2005.

ПРИ УЧАСТИИ:

Представителя ООО «УК по СЖФ» по доверенности от 16.01.2015 Макушиной Светланы Геннадьевны.

Законный представитель – директор ООО «УК по СЖФ» на рассмотрение дела не явился, уведомлен надлежащим образом (информация времени и

места рассмотрения дела об административном правонарушении указана в протоколе от 03.04.2015, входящий номер 1177 от 03.04.2015). Ходатайства об отложении рассмотрения дела не поступало. Оснований для отложения рассмотрения дела не имеется. Отсутствие законного представителя не препятствует всестороннему, полному, объективному и своевременному выяснению обстоятельств дела и разрешению его в соответствии с законом. Принято решение о рассмотрении дела в отсутствие законного представителя. Потерпевшего, свидетелей нет.

УСТАНОВИЛ:

На основании обращения от 17.03.2015 № 1444-ж/15 по факту ненадлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 113 по улице Широкой города Тюмени, Государственной жилищной инспекцией Тюменской области проведена проверка.

В ходе проведения проверки были выявлены нарушения правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, в том числе следующие нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170:

- пунктов 4.2.1.3, 4.2.3.1, 4.3.2 – частичное разрушение штукатурно-окрасочного слоя наружных стен;

- пунктов 4.8.1, 4.8.4 – частичное разрушение ступеней крыльца в секции № 1;

- пунктов 4.4.14, 4.4.15 – разрушение плитки пола в тамбуре секции № 1;

- пункта 4.8.1 – отсутствие поручней на ограждениях лестничного марша в секции № 1, что послужило основанием для составления протокола об административном правонарушении от 03.04.2015.

Событие административного правонарушения подтверждаются указанным протоколом и актом проверки от 26.03.2015 № ТО-25-35.

Статья 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусматривает ответственность юридических лиц и должностных лиц, ответственных за содержание жилых домов, за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания); Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №170 (далее – Правила эксплуатации).

Согласно Правилам содержания, 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, безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего

пользования; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций для предоставления коммунальных услуг; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией; соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности (пункт 10).

Содержание общего имущества включает в себя осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и управляющей организацией, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, меры пожарной безопасности, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации, проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности (пункт 11).

В соответствии с пунктом 1.8 Правил эксплуатации техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя: управление жилищным фондом, техническое обслуживание и ремонт, в том числе текущий ремонт и капитальный ремонт жилищного фонда.

Согласно Правилам эксплуатации:

- не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей.

Причины и методы ремонта устанавливает специализированная организация.

Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях 0,3 мм, в стыках - 1 мм (пункт 4.2.1.3);

- 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 (пункт 4.2.3.1);

- местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития (пункт 4.3.2);

- 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 (пункт 4.8.1);

- заделку трещин, углублений, выбоин и околов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми.

Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором. Исправлять сколы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте.

В каменных ступенях поврежденные места следует вырубать и заделывать вставками из камня (пункт 4.8.4);

- керамические плитки, отставшие от бетонного основания, перед употреблением должны быть очищены от раствора и замочены водой. Крепление плиток следует производить на цементном растворе, а также с помощью коллоидно-цементного, эпоксидного или другого клея с учетом обеспечения установки заменяемой плитки в одной плоскости с существующими. При ремонте плитки должны быть подобраны по цвету и рисунку (пункт 4.4.14);

Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах должна производиться слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы. Поверхность основания под полы должна быть прочной, насеченной, очищенной от пыли, а также увлажненной (под асфальтовые полы основание не увлажняется).

Отремонтированные места цементных полов на вторые сутки следует зажелезнить цементом (пункт 4.4.15).

В протоколе об административном правонарушении от 03.04.2015 указано, что отсутствуют поручни на ограждениях лестничного марша в секции № 1, однако, в указанном многоквартирном доме отсутствуют поручни на ограждениях лестничного марша входной группы в секцию № 1, что подтверждается актом инспекционного обследования от 23.03.2015 и фотографиями.

Согласно пункту 12 Правил содержания, собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

В соответствии с пунктом 42 Правил содержания, управляющие организации несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Между собственниками жилых помещений и ООО «УК по СЖФ» заключен договор управления многоквартирным домом от 20.06.2006 № 111, в

соответствии с которым управляющей организацией дома № 113 по улице Широтной города Тюмени является ООО «УК по СЖФ».

Согласно условиям договора, ООО «УК по СЖФ» приняло на себя обязательство по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений указанного многоквартирного дома.

Таким образом, ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества указанного многоквартирного дома несет ООО «УК по СЖФ».

ООО «УК по СЖФ» допустило нарушение Правил содержания, Правил эксплуатации и обязательств по договору управления домом.

В действиях ООО «УК по СЖФ» усматриваются признаки состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – нарушение лицами, ответственными за содержание и ремонт жилых домов и (или) жилых помещений правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Согласно части 1 статьи 1.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

В соответствии со статьей 2.1 Кодекса Российской Федерации 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 предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Вместе с тем, доказательства, свидетельствующие о том, что соблюдение Правил содержания и Правил эксплуатации было невозможно в силу чрезвычайных событий и обстоятельств, которые управляющая организация не могла не предвидеть, не предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от нее требовалась, отсутствуют.

Оценив имеющиеся в деле документы, исследовав все обстоятельства дела в их совокупности, представляется возможным сделать вывод о том, что ООО «УК по СЖФ» имело возможность, но не приняло все зависящие от него меры по соблюдению правил содержания и ремонта в отношении указанного дома.

Работы по восстановлению штукатурно-окрасочного наружных стен (фасада) в соответствии с приложением № 8 к Правилам эксплуатации выполняются при капитальном ремонте.

Информации о том, что общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о проведении капитального ремонта управляющей организацией, инспектором не предоставлено. Таким образом, вины управляющей организации в части восстановления штукатурно-окрасочного слоя фасада не имеется.

Нарушение ООО «УК по СЖФ» правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 113 по улице Широтной города Тюмени, выразившееся в наличии частичного разрушения ступеней лестничного марша в секции № 1 обнаружено в 2011 году, что подтверждается актом проверки от

27.10.2011 № ТО-08-195. При этом, по данному факту не было принято решение, позволяющее исчислять сроки давности по указанному правонарушению с момента его пресечения. Таким образом, двухмесячный срок давности привлечения к административной ответственности, предусмотренный частью 2 статьи 4.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, для данного нарушения истек.

Для остальных нарушений, указанных в протоколе об административном правонарушении, в соответствии с частью 2 статьи 4.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях срок давности привлечения к административной ответственности начинается со дня обнаружения правонарушения. Из материалов дела следует, что на момент рассмотрения дела двухмесячный срок давности не истек.

Обстоятельств, смягчающих или отягчающих административную ответственность ООО «УК по СЖФ», не установлено. При вынесении настоящего постановления учитывается характер совершенного административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 23.55, 29.9, 29.10 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания по содержанию жилищного фонда» за допущенное правонарушение, предусмотренное статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначить административное наказание в виде административного штрафа в размере 40000 (сорок тысяч) рублей.

Постановление вступает в силу по истечении срока, установленного для обжалования. Данное постановление может быть обжаловано в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления в полном объеме вышестоящему должностному лицу, в вышестоящий орган, либо арбитражный суд Тюменской области.

Сумма административного штрафа должна быть перечислена не позднее 60 дней после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении либо истечения срока рассрочки (отсрочки) в УФК по Тюменской области (Государственная жилищная инспекция Тюменской области):

ИНН/КПП 7204091062 / 720301001 счет № 40101810300000010005 ГРКЦ ГУ Банка России по Тюменской области г. Тюмень

БИК 047102001 ОКТМО 71701000 КБК 035 1 16 90040 04 0000 140

(Административный штраф по статье 7.22 КоАП РФ, по постановлению № 191)

Постановление может быть предъявлено к исполнению в течение двух лет со дня вступления в силу. Дата выдачи постановления (для исполнения судебным приставам):

Постановление вступило в силу _____

Административный штраф не оплачен (оплачен) «__» _____ 20__ год.

Начальник инспекции
главный государственный жилищный
инспектор Тюменской области



Л.Ф. Боровицкая