Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЗАПАД»
Вх. № 461/10.03.15.

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 № 91
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ
(о назначении административного наказания)

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

24 февраля 2015 года
(дата принятия постановления)
24 февраля 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 «ЗАПАД» (далее – ООО «УК «ЗАПАД»),

протокол об административном правонарушении от 18.02.2015, 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 Транспортная, дом 36, что отражено в акте проверки от 30.12.2014 № ТО-15-184.

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

Место нахождения юридического лица: 625001 город Тюмень, улица Затюменская, 5.

Почтовый адрес: 625001, город Тюмень, улица Затюменская, 5.

ОГРН 1057200658635

ИНН 7204089867

КПП 720401001

Зарегистрировано ООО «УК «ЗАПАД» в качестве юридического лица 04.05.2005.

ПРИ УЧАСТИИ:

Законный представитель – директор ООО «УК «ЗАПАД» на рассмотрение дела не явился, уведомлен надлежащим образом (информация времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении

указана в протоколе от 18.02.2015, входящий номер 331 от 18.02.2015). Ходатайства об отложении рассмотрения дела не поступало. Оснований для отложения рассмотрения дела не имеется. Отсутствие законного представителя ООО «УК «ЗАПАД» 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 ООО «УК «ЗАПАД».

Потерпевшего, свидетелей нет.

УСТАНОВИЛ:

На основании обращений от 02.12.2014 № 6178-ж/14, от 03.12.2014 № 6194-ж/14, от 11.12.2014 № 6395-ж/14 по факту ненадлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 36 по улице Транспортной города Тюмени, Государственной жилищной инспекцией Тюменской области проведена внеплановая выездная проверка ООО «УК «ЗАПАД».

В результате 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 3.2.2, 3.2.8, 3.2.9, 4.2.1.1 – повреждение, загрязнение (в том числе надписи) штукатурного и окрасочного слоев стен и потолков тамбуров и лестничных клеток в секциях №№ 1-6;

- пунктов 4.4.1, 4.4.14 – частичное отслоение плитки пола на лестничных площадках в секциях №№ 1-6;

- пунктов 4.2.1.1, 4.2.1.6, 4.2.1.9 – повреждение, отслоение окрасочного слоя оконных блоков на лестничных клетках в секциях №№ 1-6, что послужило основанием для составления протокола об административном правонарушении от 18.02.2015.

Событие административного правонарушения подтверждаются указанным протоколом и актом проверки от 30.12.2014 № ТО-15-184.

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 РФ, 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:

- 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 (пункт 3.2.2);

- 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 (пункт 3.2.8);

- периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа (пункт 3.2.9);

- 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 (пункт 4.2.1.1);

- 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 (пункт 4.4.1);

- 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);

- чтобы предотвратить разрушения облицовки, штукатурки и окрасочных слоев фасада следует не допустить увлажнение стен атмосферной, технологической, бытовой влагой.

Не допускается покрытие фасада паронепроницаемым материалом (пункт 4.2.1.6);

- для предупреждения высолов, шелушений, пятен и т.д. выполняется своевременная окраска фасадов (пункт 4.2.1.9).

Субъектами правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации, являются лица, ответственные за содержание и ремонт жилых домов и (или) жилых помещений.

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.

ООО «УК «ЗАПАД» несет ответственность за надлежащее содержания общего имущества многоквартирного дома № 36 по улице Транспортной города Тюмени на основании заключенного с собственниками помещений указанного многоквартирного дома договора управления от 15.12.2006.

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

В действиях ООО «УК «ЗАПАД» 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.

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 «ЗАПАД» имело возможность, но не приняло все зависящие от него меры по соблюдению правил содержания и ремонта в отношении указанного дома.

В соответствии с частью 2 статьи 4.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях срок давности привлечения к административной ответственности начинает исчисляться 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 «ЗАПАД», 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 «ЗАПАД» за допущенное правонарушение, предусмотренное статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначить административное наказание в виде административного штрафа в размере 40 000 (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 / 720401001 счет № 40101810300000010005 Отделение Тюмень г. Тюмень

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

(Административный штраф по статье 7.22 КоАП РФ, по постановлению № 91).

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

Копия постановления направлена _____