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 № 250
ПО ДЕЛУ ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ
(о назначении административного наказания)

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

19 мая 2015 года
(дата принятия постановления)

19 мая 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, рассмотрев дело об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении должностного лица –директора Общества с ограниченной ответственностью УК по УЖФ «Заря» (далее – ООО УК по УЖФ «Заря») Мухаметяровой Нины Сергеевны,

протокол об административном правонарушении от 06.05.2015, 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 Мелиораторов, дом 10, что отражено в акте проверки от 20.04.2015 № ТО-22-57-5.

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

Регистрация по месту жительства физического лица: 625008, г. Тюмень. ул. Шишкова, д. 11, кв. 1м.

Документ, удостоверяющий личность: паспорт серия 71 13, № 002922, выдан 19.07.2013 отделом УФМС России по тюменской области в ЦАО г. Тюмени , код подразделения 720-003

Дата рождения: 22.06.1968.

Место рождения: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, с. подгорное.

Наименование работы (должность): директор ООО УК по УЖФ «Заря».

ПРИ УЧАСТИИ:

Директора ООО УК по УЖФ «Заря» Мухаметяровой Нины Сергеевны. Потерпевшего, свидетелей нет;

УСТАНОВИЛ:

На основании обращения от 23.03.2015 № 1598-ж/15 по факту ненадлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 10 по улице Мелиораторов города Тюмени, Государственной жилищной инспекцией Тюменской области проведена проверка ООО УК по УЖФ «Заря».

В результате проведения проверки были выявлены нарушения правил содержания и ремонта многоквартирного дома № 10 по ул. Мелиораторов города Тюмени, в том числе следующие нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170:

- пункта 4.2.4.3 – следы протечек на стене и потолке лоджии в квартире № 58;

- пункта 3.1.2 – повреждения окрасочного слоя стен и потолков лоджии в квартире № 58, повреждения, разрушения штукатурного и окрасочного слоев стен и потолков лоджии в квартире № 60,

- пункта 4.2.4.3 - следы протечек, темных пятен (плесени) на ограждающей стене и потолке лоджии в квартире № 60,

- пунктов 4.2.3.1, 4.2.4.2 – повреждение заделки стыка в месте соединения наружной стены и плиты перекрытия кровли на лоджии в квартире № 60, что явилось основанием для составления протокола об административном правонарушении от 06.05.2015, предусмотренном статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Выявленные в ходе проверки нарушения отражены в акте проверки от 20.04.2015 № ТО-22-57-5.

Событие административного правонарушения подтверждается указанными актом проверки, протоколом об административном правонарушении.

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:

- отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоения, разрушения и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий следует устранять при капитальном ремонте по проекту (пункт 4.2.4.3),

- 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) (пункт 3.1.2),

- отсутствие или неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, потеки на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждение ограждений балкона и лоджий должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития.

Разрушение консольных балок и плит, скалывание опорных площадок под консолями, отслоения, разрушения и обратный уклон (к зданию) пола балконов и лоджий следует устранять при капитальном ремонте по проекту (пункт 4.2.4.3),

- 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),

- 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 зажелезненной 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 (пункт 4.2.4.2).

Субъектами правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, 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.

Между собственниками жилых помещений указанного дома и ООО Ук по УЖФ «Заря» заключен договор управления многоквартирным домом от 01.02.2008 № 66, в соответствии с которым управляющей организацией дома № 10 по улице Мелиораторов города Тюмени является ООО УК по УЖФ «Заря».

Согласно условиям договора, ООО УК по УЖФ «Заря» приняло на себя обязательство по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Тюмень, улица Мелораторов, дом 10.

В соответствии с приказом от 26.03.2015 № 8, директором ООО Ук по УЖФ «Заря» является Мухаметярова Нина Сегеевна.

Директор осуществляет руководство текущей деятельностью общества, представляет интересы, совершает сделки, издает приказы, осуществляет иные полномочия в интересах общества.

Таким образом, ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома № 10 по улице Мелиораторов города Тюмени несет директор ООО УК по УЖФ «Заря» Мухаметярова Нина Сегеевна.

Мухаметярова Нина Сергеевна, как директор ООО УК по УЖФ «Заря», допустила нарушение Правил содержания, Правил эксплуатации и обязательств по договору управления домом.

В действиях Мухаметяровой Н.С. 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 силу статьи 2.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях административную ответственность как должностные лица несут руководители и другие работники организации, совершившие административные правонарушения в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций, если законом не установлено иное.

Вина Мухаметяровой Н.С. состоит в том, что она, являясь лицом, ответственным за надлежащее содержание общего имущества собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Тюмень, улица Мелиораторов, дом 10 допустила нарушение Правил содержания, Правил эксплуатации и обязательств по договору управления домом.

Доказательства, свидетельствующие о том, что соблюдение Правил содержания и Правил эксплуатации было невозможно в силу чрезвычайных событий и обстоятельств, которые Мухаметярова Нина Сергевна 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 директор ООО УК по УЖФ «Заря» Мухаметярова Нина Сергеевна имела возможность, но не приняла все зависящие от нее меры по соблюдению правил содержания и ремонта в отношении указанного многоквартирного 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 директора ООО УК по УЖФ «Заря» Мухаметяровой Нины Сергеевны не установлено.

При вынесении настоящего постановления учитывается характер совершенного административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, в связи с чем представляется возможным назначить наказание в пределах санкции статьи 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в минимальном размере.

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

ПОСТАНОВИЛ:

директору Общества с ограниченной ответственностью УК по УЖФ «Заря» Мухаметяровой Нины Сергеевны за допущенное правонарушение, предусмотренное статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, назначить административное наказание в виде административного штрафа в размере 4 000 (четыре тысячи) 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 в суд.

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 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 № 250)

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 на «___»_____201_ года (не) оплачен.

Начальник инспекции -
главный государственный жилищный
инспектор Тюменской области Л.Ф. Боровицкая

Копия постановления направлена _____