

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

При этом содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе, осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил ответственными лицами (в рассматриваемом случае – ООО), обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» - «д» п. 2 Правил.

Согласно п. 42 Правил, управляющие организации (в рассматриваемом случае – ООО) отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Более того, в силу требований п. 1.8 Правил № 170, техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя, в том числе, организацию эксплуатации, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, заключающиеся в техническом обслуживании (содержании), включая диспетчерское и аварийное, осмотрах, подготовке к сезонной эксплуатации, текущем и капитальном ремонтах.

Из материалов дела следует, что в ходе выездной внеплановой проверки, проведенной 25.02.2015 государственным жилищным инспектором Болотовым А.В., установлено следующее:

- наличие следов протечек с кровли в кухне кв. 20 Дома в местах установки мансардных окон, что является нарушением п. п. 4.6.1. 1. и 4.10.2.1 Правил № 170;
- незначительное нарушение облицовочного кирпича между подъездами Дома в районе 2 этажа, что является нарушением п.п. 4.2.1.1., 4.2.3.1 правил № 170.

На рассмотрение дела представителем ООО представлены дополнительные документы в обоснование правовой позиции общества, а также устные пояснения представителя ООО, согласно которым произведен осмотр кровли Дома с вышки, нарушений целостности кровли мансардного этажа не выявлено. Считают, что возможной причиной протечки в кухне является дефект резиновых уплотнителей мансардного окна. Планируют повторное проведение осмотра на предмет выяснения причин протечек при соответствующих погодных условиях.

Представлен акт о приемке выполненных работ за март 2016 года, согласно которому проведены работы по устройству отлива на фасаде Дома.

Оценив конкретные обстоятельства совершенного обществом административного правонарушения, свидетельствующие об отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям, а также установив то, что размер штрафа будет носить неоправданно карательный характер, не соответствующий тяжести правонарушения и степени вины лица, привлеченного к ответственности, первый заместитель директора департамента государственного жилищного надзора Ярославской области – государственный жилищный инспектор Ярославской области Л.Ю. Дотлова в данном случае приходит к выводу о возможности освобождения ООО от административной