

осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил ответственными лицами (в рассматриваемом случае – ООО), обеспечивающими 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, управляющая организация и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом (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 ТЭЖФ, 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 внеплановой выездной проверки, проведенной государственным жилищным инспектором Болотовым А.В., выявлены следующие нарушения Правил ТЭЖФ:

- частичное нарушение окрасочного слоя стен и потолка подъезда № 4 Дома, следы копоти на окрасочном слое потолка и стен подъезда – нарушение п.п. 3.2.2., 3.2.8. Правил ТЭЖФ;

- отсутствие перегородки и дверей в тамбуре подъезда № 4 Дома (последствия пожара) - нарушение п. 4.7.1. Правил ТЭЖФ.

Данные нарушения зафиксированы в акте проверки от 16.04.2015 № 508-09-8, который составлен совместно с представителем ООО.

Представитель ООО явился на рассмотрение дела, представил документы о ранее проведенных ремонтных работах в Доме, а также письмо директора ООО о намерении провести необходимые ремонтные работы подъезда № 4 Дома в июне 2015 года. Представитель ООО устно пояснил, что уже закуплены материалы для ремонта, дверь, а ремонтные работы в подъезде № 4 Дома не проводились с момента заключения договора управления.

Факт наличия у ООО обязательств по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома (согласно требованиям Правил ТЭЖФ) обществом не оспорен.

Оценивая имеющиеся в деле материалы и дополнительные документы, представленные обществом, первый заместитель директора департамента государственного жилищного надзора - государственный жилищный инспектор Ярославской области Дотлова Лариса Юрьевна, исходит из следующего:

1. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда являются нормативно-правовым документом в области эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда.

Обслуживание, содержание, эксплуатация, ремонт и обеспечение коммунальными услугами должно соответствовать целям защиты жизни и здоровья граждан ввиду чего требования данных Правил ТЭЖФ подлежат обязательному исполнению в части, соответствующей названным целям.

Как уже было указано ранее, Правилами ТЭЖФ установлена обязанность общества в рамках исполнения обязательств по управлению Домом по проведению осмотров общего имущества, целью которых является своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также своевременное выявление угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Причем, приложение 2 Правил ТЭЖФ устанавливает предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.