

Судебная коллегия

9023/2014-12133(1)

КОПИЯ



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Открытое акционерное общество
«Домоуправляющая Компания
Нижегородского района»
г.Н.Новгорода 11.02.14

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

Дело № А43-27033/2013

г. Нижний Новгород

04 февраля 2014 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:
судьи Мукабенова Игоря Юрьевича (шифр дела 16-581),

рассмотрел в порядке упрощенного производства заявление

открытого акционерного общества «Домоуправляющая компания Нижегородского района», (ИНН 5260162203 ОГРН 1055238198564) г. Нижний Новгород, (далее – Общество, заявитель), о признании незаконным и отмене постановления № 515-04-4764-13 от 29.10.2013, вынесенного государственной жилищной инспекцией Нижегородской области (далее – административный орган, Инспекция) по делу об административном правонарушении о привлечении заявителя к административной ответственности по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначении административного наказания в виде штрафа в размере 40 000 рублей.

Общество вину не признает, просит суд отменить оспариваемое постановление.

Административный орган в письменном отзыве на заявление отклонил требования заявителя и считает, что действия Общества образуют состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а оспариваемое постановление является законным и обоснованным.

На основании части 1 статьи 227, части 5 статьи 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в порядке упрощенного производства без вызова сторон по имеющимся в деле доказательствам.

Заявитель и административный орган надлежащим образом извещены о рассмотрении дела в порядке упрощенного производства и о необходимости представления в установленный срок необходимых документов и доказательств.

Проверив обстоятельства возбуждения дела об административном правонарушении в отношении заявителя, порядок фиксации признаков административного правонарушения,



полномочия должностных лиц, осуществлявших производство по делу об административном правонарушении, сроки давности привлечения к административной ответственности, изучив материалы дела, арбитражный суд пришел к выводу о необходимости отказа в удовлетворении заявленного требования ввиду следующих обстоятельств.

Как следует из материалов дела, на основании приказа заместителя руководителя государственной жилищной инспекции Нижегородской области от № 515-04-4764-13 от 15.10.2013 главным специалистом Нижегородского нагорного отдела Инспекции 16.10.2013 проведена внеплановая выездная проверка с целью проверки фактов, изложенных в обращении Лозенко С.В. о неудовлетворительном состоянии ограждающих конструкций, фасада, цоколя, балконных плит жилого дома №3 по ул. Большая Печерская г. Нижнего Новгорода.

Факт проведенного проверочного мероприятия зафиксирован специалистом 1 категории Инспекции в акте проверки юридического лица № 515-04-4764-13 от 16.10.2013, составленном в присутствии представителя заявителя – Руденко О.А., действовавшей на основании доверенности от 10.01.2013. При этом законный представитель Общества был надлежащим образом извещен о времени и месте проведения внеплановой проверки уведомлением-телефонограммой № 515-04-4764-13 от 15.10.2013, полученной секретарем Общества Богатовой Н.Г. 15.10.2013 в 08 часов 10 минут.

В ходе обследования, по состоянию на 16.10.2013, выявлен факт ненадлежащего содержания заявителем общего имущества указанного выше многоквартирного жилого дома, что привело к нарушению пунктов 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.4, 4.2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, и неудовлетворительному техническому состоянию домов, а именно: отслоение штукатурного слоя до кирпичной кладки, трещины на фасаде, карнизных свесах, цоколе, балконных плитах, местами наблюдается обрушение декоративных выступающих элементов фасада.

По факту выявленных нарушений главным специалистом - инспектором государственной жилищной инспекции Нижегородской области в пределах полномочий, предоставленных статьей 28.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, 17.10.2013 в отношении Общества составлен протокол об административном правонарушении № 515-04-4764-13. Данный протокол составлен в присутствии законного представителя заявителя – генерального директора Гетманского И.В.

Усматривая в действиях Общества состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, заместитель руководителя государственной жилищной инспекции Нижегородской области 29.10.2013 вынес постановление № 515-04-4764-13 по делу об



административном правонарушении о привлечении Общества к административной ответственности и назначении административного наказания в виде штрафа в размере 40 000 рублей. Дело об административном правонарушении рассматривалось при участии представителя (защитника) заявителя Руденко О.В., действовавшей на основании доверенности от 10.01.2013. При этом законный представитель Общества был надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения административного дела уведомлением-телефонограммой № 515-04-4764-13 от 28.10.2013, полученной 28.10.2013 в 08 час. 10 мин. секретарем ОАО «Домоуправляющая компания Нижегородского района» Богатовой Н.Г., о чем свидетельствует отметка о принятии уведомления.

В силу части 1 статьи 1.6 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях лицо, привлекаемое к административной ответственности, не может быть подвергнуто административному наказанию и мерам обеспечения производства по делу об административном правонарушении иначе как на основаниях и в порядке, установленных законом.

Правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации определены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170. В соответствии с названными Правилами организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить надлежащее содержание жилого фонда, своевременное устранение (по мере выявления) разрушений, не допуская их дальнейшего развития, то есть должна принять меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций конструкций и инженерного оборудования жилого дома.

Согласно подпункту «а» пункта 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого дома, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. При этом текущий ремонт проводится по перечню работ, рекомендованных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и ЖКК от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».



В соответствии с подпунктами «а» и «з» пункта 11 Правил № 491 содержание общего имущества включает в себя осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, а также текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» - «д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

В пункте 42 Правил № 491 установлено, что управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Поскольку в соответствии с договором управления многоквартирным домом от 01.01.2011 в стоимость оказываемых услуг включена плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома № 3 по ул. Большая Печерская г. Нижнего Новгорода и Общество получает от жителей денежные средства за содержание и текущий ремонт, Общество как управляющая организация несет ответственность перед жителями за соответствие технического состояния жилого дома обязательным требованиям и нормам действующего законодательства и за соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Между тем судом и проведенной Инспекцией проверкой установлено, материалами дела и собранными по делу об административном правонарушении доказательствами подтверждается, что обязанности по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома № 3 по ул. Большая Печерская г. Нижнего Новгорода выполнялись Обществом ненадлежащим образом. Доказательств, свидетельствующих о принятии заявителем всех зависящих от него мер по выполнению функций содержания многоквартирного дома в надлежащем состоянии, и о том, что обязанность по его содержанию и ремонту возложена на иное лицо, в материалы дела не представлено. В то же время материалы дела содержат достаточные доказательства наличия объективной стороны вмененного административного правонарушения.

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переоборудование существенно изменяет условия

КОПИЯ

пользования жилым домом и (или) жилым помещением, образует состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Объектом данного правонарушения являются предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными актами, не противоречащими названному Кодексу, правила содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Объективную сторону составляют противоправные действия (бездействие), выражающиеся в нарушении правил содержания жилых домов и (или) жилых помещений, правил их ремонта.

Субъектом правонарушения следует признать Общество, так как согласно договору управления многоквартирным домом от 01.01.2011 именно оно является организацией, ответственной за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома № 3 по ул. Большая Печерская г. Нижнего Новгорода.

Тот факт, что у Общества отсутствуют денежные средства для проведения капитального ремонта, не является основанием для невыполнения своих прямых обязанностей.

Исходя из пункта 1 статьи 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В силу пункта 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с пунктом 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;



2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В силу статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Пунктом 10 Правил №491 предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Пунктами 16 и 17 Правил №491, что при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации и с пунктами 28 и 31 Правил №491, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за № 5176, опубликованы в «Российской газете» от 23.10.2003 № 214 и являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях



безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать проектные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Более того, в соответствии со статье 36 Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

На основании статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации полномочия и функции в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности осуществляют уполномоченные федеральные органы исполнительной власти.

Таким образом, государство, исходя из баланса частных и публичных интересов, в нормативном порядке определило уровень состояния жилых домов, который необходимо поддерживать за счет средств собственников силами управляющих компаний, и создало орган, компетентный контролировать соблюдение установленных требований, - государственную жилищную инспекцию, положение о которой утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1994 № 1086 (с последующими изменениями и дополнениями).

Следовательно, системное толкование совокупности приведенных положений свидетельствует о том, что в статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и

жущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Соответственно административный орган пришел к обоснованному выводу о наличии в действиях (бездействии) Общества состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Наличия допущенных при производстве по административному делу нарушений процессуальных требований, повлекших какие-либо негативные последствия для лица, привлекаемого к административной ответственности, вызвавших ущемление его прав и законных интересов, а также повлиявших на правильное установление обстоятельств дела, судом не установлено.

Ответственность за совершение правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, влечет назначение административного наказания в виде наложения административного штрафа на юридических лиц в размере от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Возможности применения в рассматриваемом случае статьи 2.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях судом не усматривается в силу следующих обстоятельств.

На основании статьи 2.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях при малозначительности совершенного административного правонарушения суд может освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться вынесением устного замечания.

В пункте 18 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» указано, что малозначительность административного правонарушения имеет место при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям. Такие обстоятельства, как, например, личность и имущественное положение привлекаемого к ответственности лица, добровольное устранение последствий правонарушения, возмещение причиненного ущерба не являются обстоятельствами, свидетельствующими о малозначительности правонарушения. Данные обстоятельства в силу частей 2 и 3 статьи 4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях учитываются при назначении административного наказания.



Следовательно, принятие Обществом мер к устранению выявленных нарушений является смягчающим обстоятельством, но не освобождает заявителя от административной ответственности за совершенное правонарушение.

Состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, является формальным и для привлечения лица к административной ответственности достаточно самого факта нарушения, не зависящего от наступивших в результате совершения такого правонарушения последствий.

Общество обязано было не допустить при выполнении возложенных на него функций по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома нарушения требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

По смыслу статьи 2.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях оценка малозначительности деяния должна соотноситься с характером и степенью общественной опасности, причинением вреда либо угрозой причинения вреда личности, обществу или государству.

Выявленные нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда создают существенную угрозу охраняемым общественным отношениям, посягают на государственный порядок правоотношений в сфере содержания жилого фонда, направленный на защиту прав граждан на комфортные условия проживания, обеспечение безопасности жизни и здоровья населения.

При таких условиях совершенное заявителем правонарушение не может квалифицироваться судом в качестве малозначительного.

Санкция в оспариваемом постановлении назначена по низшему пределу, установленному вменяемой нормой Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, что свидетельствует о фактически учтенных административным органом обстоятельствах совершения правонарушения.

На основании изложенного требование заявителя об отмене постановления Инспекции о привлечении Общества к административной ответственности удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 167-170, 180-182, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении требования «Домоуправляющая компания Нижегородского района», (ИНН 5260162203 ОГРН 1055238198564) г. Нижний Новгород, о признании незаконным и отмене постановления № 515-04-4764-13 от 29.10.2013, вынесенного государственной жилищной инспекцией Нижегородской области по делу об административном правонарушении о привлечении заявителя к административной ответственности по статье 7.22

кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и назначении административного наказания в виде штрафа в размере 40 000 рублей, **отказать.**

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении 10 дней со дня его принятия, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступит в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Настоящее решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области.

Данное решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа – при условии, что оно было предметом рассмотрения Первого арбитражного апелляционного суда или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы, – только по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

И.Ю. Мукабенов

