



КОПИЯ

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ  
Дело № А43-15544/2014**

г. Нижний Новгород

Резолютивная часть решения объявлена 16 октября 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 30 октября 2014 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:

судьи Соколовой Лианы Владимировны (шифр 53-468)

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Сарбаевой С.Е.,

при участии представителя заявителя: Суриной Ю.И. (по доверенности от 29 июля 2014 года);

представителя административного органа: Усякой Н.Т. (по доверенности от 5 июня 2014 года);

рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению открытого акционерного общества «Домуправляющая компания Нижегородского района», г. Нижний Новгород, об отмене постановления государственной жилищной инспекции Нижегородской области от 13 мая 2014 года по делу об административном правонарушении №515-04-1189-14,

установил:

заявитель просит отменить постановление государственной жилищной инспекции Нижегородской области от 13 мая 2014 года по делу об административном правонарушении №515-04-1189-14.

При этом заявитель утверждает, что должностным лицом при вынесении оспариваемого постановления не учтены все обстоятельства дела, в частности, то, что причиной нарушений явилась проведенная собственником нежилого помещения данного дома перепланировка.

Определением от 24 июля 2014 года заявление было принято к производству и назначено к рассмотрению в порядке упрощенного производства. Сторонам было предоставлено время для направления дополнительных доказательств (при их наличии) и отзыва на заявление в соответствии с частью 2 статьи 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в срок — не позднее 18 августа 2014 года.

В целях необходимости исследования дополнительных доказательств, определением от 10 сентября 2014 года на основании части 5 статьи 227 АПК суд перешел к рассмотрению заявления по общим правилам административного производства и назначено судебное заседание.

В судебном заседании представитель заявителя требования поддержал в полном объеме.

Представитель административного органа в судебном заседании возражала против удовлетворения требований по основаниям, изложенным в отзыве, согласно которому при производстве по делу об административном правонарушении событие правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и вина общества, в его совершении установлены

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

правильно, надлежащими средствами доказывания. Нарушений процессуальных влияющих на объективность и полноту рассмотрения дела, не имелось.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, проверив обстоятельства привлечения общества к административной ответственности, полномочия должностных лиц осуществлявших производство по делу об административном правонарушении, по фиксации признаков административного правонарушения, изучив материалы дела, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для отмены оспариваемого постановления в следующем.

Как следует из материалов дела, **11 мая 2014 года** на основании приказа заместителя руководителя Госжилинспекции от 29 апреля 2014 года №515-04-1189-14 должностным лицом ответчика проведена внеплановая выездная проверка соблюдения обществом обязательств перед жильцами о предоставлении услуг по содержанию, техническому обслуживанию многоквартирного дома №12 по адресу: Варварская г. Нижнего Новгорода и, в связи с обращением отдельных жильцов. Прожитель дома при обращении указывал на неудовлетворительное состояние дома. Обращение поступило к ответчику 22 апреля 2014 года.

О проведении внеплановой проверки заявитель был извещен 2 апреля 2014 года посредством направления факсимильного сообщения на номер телефона 418-86-18.

В ходе проведения проверки должностным лицом Госжилинспекции было установлено, что заявителем не приняты меры по проведению ремонта жилого дома, а именно: по первому этажу здания в его цокольной части наблюдается отслоение штукатурного слоя, разрушение и выпадание кирпичной кладки цоколя и стен, горизонтальные, диагональные и вертикальные трещины; в месте расположения квартир №8, 11 с наружной стороны имеются вертикальные трещины; не обеспечена исправность системы наружного водопровода и канализации; наружная герметичность наружных водосточных труб и сопряжение отдельных элементов между собой, отсутствуют некоторые элементы труб наружного водоотвода, что при попадании атмосферных осадков на стены здания и как следствие разрушение штукатурного слоя и кирпичной кладки в подверженных намоканию участках стен; в нижних этажах здания отсутствуют отливы, отводящие атмосферные осадки от стен; нарушена отмостка здания, наблюдаются многочисленные просадки и трещины, не выровнен отмостка здания, местами отмостка отсутствует, что приводит к попаданию влаги на стены и фундамент жилого дома и способствует появлению сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов здания, а также разрушению его цокольной части.

При обследовании подвального помещения установлено, что общедомовые инженерные коммуникации находятся в удовлетворительном техническом состоянии, следов утечки обнаружено. На одной из верхних стен в подвале установлены маяки для наблюдения за состоянием стены. На вертикальными трещинами, демонтированы две стены толщиной в один кирпич, прои掸а выемка грунта из подвала, установлена опалубка для устройства фундаментов. Частично демонтировано межэтажное перекрытие между подвалом и первым этажом в месте расположения квартиры №5. В помещение подъезда на лестничной площадке наблюдаются вертикальные и горизонтальные трещины на потолке и стенах частично отслоение штукатурного и окрасочного слоев, сухие следы пролития через кровлю. На потолке и стенах жилых комнатах, а также в оконных и дверных проемах квартиры №11 наблюдаются вертикальные, диагональные и горизонтальные трещины. В помещениях кухни и комнаты, на потолке и стенах сопряженной с лестничным маршем наблюдается трещина. Квартиры имеют отклонение от горизонтали. В квартире №12 производятся ремонтные работы, частично внутренние перегородки демонтированы. Наблюдается диагональная трещина на потолке в туалете и на потолке в ванной комнате. В жилой угловой комнате квартиры имеется трещина на потолке.

рм наблюдаются горизонтальные трещины в штукатурном слое по периметру потолка, а также  
вертикальные и диагональные трещины на стенах и оконных проемах. В помещении тамбура  
тв квартир №8,9,10 наблюдается отклонение пола от горизонта.

КОПИЯ

и Установленные факты проверяющий оценил как нарушение норм и правил содержания  
до жилищного фонда (положений п. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.9, 4.6.4.1, 4.6.1.3, 4.2.1.4, 4.2.1.6, 4.2.1.14,  
ше 4.2.1.11, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.4, 4.2.3.5, 4.2.3.16, 4.3.1, 4.3.2, 4.4.1, 4.4.3, 4.5.1, 4.5.3, 4.6.1.1, 4.6.1,  
ил 6.2.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных  
ел постановлением Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и  
жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года №170).

ю Личное (непосредственное) обнаружение должностным лицом Госжилинспекции,  
и уполномоченным составлять протоколы по делам об административных правонарушениях,  
у достаточных данных (признаков), указывающих на наличие события административного  
го правонарушения в жилищной сфере, послужило поводом к возбуждению дела об  
нс административном правонарушении (п.1 ч.1 ст.28.1 КоАП).

Протокол об административном правонарушении №515-04-1189-14 составлен 5 мая 2014  
о) года в присутствии законного представителя общества – генерального директора Гетманского  
И.В.

и Рассмотрение дела об административном правонарушении было назначено ответчиком  
т на 13 мая 2014 года. О дате и времени рассмотрения дела об административном  
з правонарушении общество было извещено уведомлением от 5 мая 2014, направленного  
посредством факсимильного сообщения.

а Дело об административном правонарушении рассмотрено 3 июня 2014 года в  
и присутствии представителя общества Руденко О.В.

т По результатам рассмотрения дела ответчиком вынесено оспариваемое постановление.

о Таким образом, права общества, на защиту и непосредственное участие в деле, при  
о рассмотрении дела об административном правонарушении и вынесении оспариваемого  
т постановления ответчиком не нарушены.

и По существу выявленных и зафиксированных фактов нарушений правил технической  
к эксплуатации жилого дома, арбитражный суд признает правильным выводы должностных лиц  
Госжилинспекции о событии в действиях общества, административного правонарушения,  
п предусмотренного ст.7.22 КоАП.

Заявитель как организация, обслуживающая многоквартирный жилой дом №12 по ул.  
Варварская, г. Нижний Новгорода, и осуществляющая функции по управлению общим  
имуществом указанного дома на основании договора управления многоквартирным домом от 1  
января 2011 года, был обязан исполнять функции по надлежащему содержанию и технической  
эксплуатации жилого дома. У заявителя существуют, в том числе, публично-правовые  
обязанности по обеспечению безопасного проживания в нем граждан с точки зрения  
санитарных и гигиенических норм и правил, норм пожарной безопасности.

Таким образом, довод общества об отсутствии его вины в совершенном правонарушении  
является несостоятельным и опровергается материалами дела об административном  
правонарушении.

Нормативно-техническим документом в области содержания и текущего ремонта  
объектов жилищно-коммунальной сферы являются Правила и нормы технической  
эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27  
сентября 2003 года №170 (зарегистрировано в Минюсте России 15 октября 2003 года за  
№5176).

В соответствии с пунктами 3.2.1, 3.2.2, 3.2.9, 4.6.4.1, 4.6.1.3, 4.2.1.4, 4.2.1.6, 4.2.1.11, 4.2.1.11, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.4, 4.2.3.5, 4.2.3.16, 4.3.1, 4.3.2, 4.4.1, 4.4.3, 4.5.1, 4.5.3, 4.6.1.1, 4.6.2.9 Правил №170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечи исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов расположенных на лестничных клетках; требуемое санитарное состояние лестничных клеток нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках; нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и техподпольй; исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий; устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподпольй; работоспособность состояния внутридомовых и наружных дренажей; заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивная прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен; устойчивость, теплоустойчивость отсутствие прогибов и колебаний, трещин; исправное состояние перекрытий; звукоизоляция устранение повреждений перекрытий, не допуская их дальнейшего развития; 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; периодическая проверка технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях; исправное состояние перегородок; устранение повреждений перегородок по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; восстановление звукоизоляционных, огнезащитных и влагозащитных санитарных узлах и кухнях) свойств.

Организации по обслуживанию жилищного фонда при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонения стен от вертикали, выпучивание и просадку на отдельных участках, а также в местах заделки перекрытий, должны организовывать систематическое наблюдение за ними с помощью маяков или др. способов. Если будет установлено, что деформации увеличиваются, следует принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. Стабилизирующиеся трещины следует заделывать.

Пунктом 3.2.1 Правил установлено, что содержание лестничных клеток может включать в себя: техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, подготовка к сезону эксплуатации, текущий ремонт конструктивных элементов и инженерных систем и домашнего оборудования); капитальный ремонт в составе капитального или выборочного ремонта зданий; мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках; обслуживание мусоропроводов; обслуживание автоматических запирающихся устройств входных дверей, самозакрывающихся устройств; обслуживание лифтового оборудования; обслуживание системы ДУ; организация дежурства в подъездах; оборудование помещений консьержек с установкой телефона.

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три раза в зависимости от классификации зданий и физического износа.

Согласно пункту 4.6.4.1 Правил неисправности системы водоотвода: нарушение (загрязнение и разрушение желобов и водосточных труб, нарушение сопряжений отдельных элементов между собой и с кровлей, обледенение водоотводящих устройств и свесов внутреннего (протечки в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, засорение обледенение воронок и открытых выпусков, разрушение водоотводящих лотков от засорения, протекание стыковых соединений водосточного стояка, конденсационное увлажнение).

**КОПИЯ**

теплоизоляции стояков) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.

Заменяемые водосточные трубы, как правило, следует прокладывать вертикально, без переломов, непосредственно через карнизы при условии устройства в них манжет из оцинкованной стали.

В зданиях, находящихся на учете органов по охране памятников архитектуры, это мероприятие должно быть согласовано с соответствующими органами.

При появлении признаков неравномерных осадок фундаментов необходимо выполнить осмотр зданий, установить маяки на трещины, принять меры по выявлению причин деформации и их устранению. Исследование состояния грунтов, конструкции фундаментов и стен подвалов, как правило, производится специализированными организациями по договору.

Согласно пункту 4.2.1.3 Правил не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей.

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

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 высоловы, 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, прикали, ронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту (пункт 2.3.1 Правил).

Факт нарушения Обществом требований пунктов 3.2.1, 3.2.2, 3.2.9, 4.6.4.1, 4.6.1.3, 4.2.1.4, 4.2.1.6, 4.2.1.14, 4.2.1.11, 4.2.3.1, 4.2.3.2, 4.2.3.4, 4.2.3.5, 4.2.3.16, 4.3.1, 4.3.2, 4.4.1, 4.4.3, деформа 5.1, 4.5.3, 4.6.1.1, 4.6.1, 6.2.9 Правил N 170 в отношении спорного жилого дома установлен

административным органом и подтвержден материалами дела.

Выявленные и зафиксированные должностным лицом ответчика факты, представленные ответчиком доказательства, свидетельствуют о нарушениях заявителем как управляющей

ем и домо организацией названных Правил.

Субъектом указанного правонарушения следует признать заявителя, поскольку именно иных кле несет ответственность (в публично-правовом смысле) за содержание проверенного

ся устро илищного фонда.

В силу чего, виновным в выявленном административном правонарушении следует признать заявителя. Так как согласно ч.2 ст.2.1 КоАП, юридическое лицо признается виновным

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.

Следовательно, выводы должностных лиц Госжилинспекции о доказанности состава министративного правонарушения, предусмотренного ст.7.22 КоАП, в деяниях заявителя являются правильными.

Рассмотрев и оценив материалы дела, суд считает, что неудовлетворительное состояние цоколя, отмечается не безопасным для жизни, здоровья жителей дома в связи с чем, суд не видит исключительных оснований для признания правонарушения малозначительным.

Согласно пунктам 18 и 18.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 2 июня 2004 года N 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» при квалификации правонарушения в качестве малозначительного необходимо исходить из оценки конкретных обстоятельств его совершения. Малозначительность 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.

Применительно к установленным фактическим обстоятельствам дела суд приходит к выводу о наличии события административного правонарушения и виновности общества, привлекаемого к административной ответственности, в его совершении.

Санкция в оспариваемом постановлении назначена по низшему пределу, установленному вменяемой статьей, что свидетельствует о фактически учтенных административных обстоятельствах совершения правонарушения.

Нарушений процедуры привлечения заявителя к административной ответственности административным органом не допущено.

Ссылка заявителя на проведение собственником квартиры №12 ремонтно-подвальном помещении не свидетельствует о незаконности оспариваемого постановления поскольку в ходе проверки были выявлены нарушения, которые не связаны с ремонтом и которые влияют на дальнейшее разрушение общего имущества многоэтажного дома (неисправна система водоотвода, нарушение герметичности наружных водостоков, что приводит к намоканию стен здания атмосферными осадками, нарушение отопления приводит к попаданию влаги в фундамент здания и способствует замачиванию грунта; трещины на стенах в квартирах №8,9,10,12).

На основании изложенного, требование заявителя об отмене постановления административного органа о привлечении ОАО «Домуправляющая компания Нижегородского района», г. Нижний Новгород, к административной ответственности удовлетворению не подлежит.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 167 — 170, 176, 180 — 182, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### РЕШИЛ:

в удовлетворении заявления открытому акционерному обществу «Домуправляющая компания Нижегородского района», г. Нижний Новгород, 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.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение 10 дней с момента принятия решения.

Судья

КОГ-ВО листов

Л.В. Соколова

На дату выдачи настоящий судебный акт не вступил в законную силу

Арбитражный суд  
Нижегородской области  
г.Н.Новгород, Кремль, корпус 9  
Протокол и.пронумеровано  
Секретарь Кабанова О.М.  
ПЯТЫЙ ПОДПИСЬ  
СУДЕБНЫЙ  
КОМПЛЕКС  
СОСТАВ