

*Чернику
Любовь и
Синай*

8967/2014-1226562

КОПИЯ



АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
Дело № А43-18321/2014

г. Нижний Новгород

15 сентября 2014 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе судьи Чепурных Марии Григорьевны (вн. шифр 43-468), рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по заявлению открытого акционерного общества «Домоуправляющая Компания Нижегородского района» (ОГРН 1055238198564, ИНН 5260162203) о признании незаконным и отмене постановления №515-04-1377-14 от 17.06.2014 по делу об административном правонарушении, вынесенного Государственной жилищной инспекцией Нижегородской области,

без вызова сторон,

установил: в Арбитражный суд Нижегородской области обратилось ОАО «Домоуправляющая Компания Нижегородского района» (далее - общество, заявитель) с заявлением о признании незаконным и отмене постановления №515-04-1377-14 от 17.06.2014 по делу об административном правонарушении, вынесенного Государственной жилищной инспекцией Нижегородской области, которым заявитель привлечен к административной ответственности по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 40000 рублей.

В обоснование заявленного требования общество ссылается на отсутствие состава вмененного правонарушения, ссылаясь при этом на акт администрации Нижегородского района г.Н.Новгорода, установивший необходимость выполнения капитального ремонта фасада дома и положения статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации заявитель считает, что для устранения выявленных нарушений необходимо проведение капитального ремонта, на которые на счету многоквартирного дома денежные средства отсутствуют. Со своей стороны, как отмечает заявитель, им направлены письма собственникам квартир с предложением

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

19.09.14

проводить собрание собственников по вопросу дополнительного сбора денежных средств на проведение ремонта фасада и восстановление крыши над входом.

Подробно позиция заявителя изложена в заявлении.

Определением от 24.07.2014 заявление было принято к производству и назначено к рассмотрению в порядке упрощенного производства. Сторонам было предоставлено время для направления доказательств и отзыва на заявление в соответствии с ч. 2 ст. 228 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Данное определение было направлено сторонам и вручено им, что подтверждается имеющимися в материалах дела уведомлениями о вручении (л.д.3).

В сроки, определенные судом, от Инспекции поступили материалы дела об административном правонарушении и отзыв.

Инспекция с заявлением требования не согласна и просит суд отказать заявителю в его удовлетворении. Оспариваемое постановление Инспекция считает законным и обоснованным, вина общества установлена и подтверждается материалами дела. Как отмечает административный орган, устранение выявленных нарушений является составной частью содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, услуги по осуществлению которых предусмотрены договором управления многоквартирным домом, и в силу Правил и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170, носят обязательный для общества характер. Отсутствие денежных средств не является основанием для освобождения общества от ответственности по надлежащему содержанию и проведению текущего ремонта, поскольку управление многоквартирным домом является основной предпринимательской деятельностью общества, при осуществлении которой общество несет предпринимательские риски.

Административный орган возражает против признания выявленного правонарушения малозначительным, поскольку состав вмененного обществу правонарушения является формальным и привлечение лица к административной ответственности не зависит от наступивших последствий; выявленные нарушения 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.

Подробно позиция административного органа изложена в отзыве.

Представленные сторонами документы размещены на сайте Высшего арбитражного суда РФ в разделе картотека арбитражных дел (<http://kad.arbitr.ru>).

На основании статей 226, 228 Арбитражного процессуального кодекса РФ дело рассматривается в порядке упрощенного производства без вызова сторон по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Изучив материалы дела, восстановив заявителю срок для обжалования постановления, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, с целью проверки фактов, изложенных в обращении жителя дома №1 по ул.Нижне-Волжская набережная г.Н.Новгорода (вх.№8670нн от 28.05.2014) по вопросу неудовлетворительного состояния многоквартирного жилого дома, на основании приказа заместителя руководителя Инспекции от 03.06.2014 №515-04-1377-14 административным органом 04.06.2014 проведена внеплановая выездная проверка по указанному адресу.

В ходе проверки было установлено, что общество нарушило требования пунктов 4.2.1.3., 4.6.1.1., 4.6.1.2. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России №170 от 27.09.2003, а именно: на фасаде дома наблюдается вымывание стенного материала, расслоение кирпичной кладки, выпадение кирпичей, повреждено кровельное покрытие помещения спуска в подвал.

Выявленные нарушения зафиксированы административным органом в акте проверки №515-04-1377-14 от 04.06.2014 (л.д.59).

Усмотрев в деянии общества признаки состава административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ, уполномоченное должностное лицо административного органа при участии законного представителя общества (генерального директора Гетманского И.В.) 05.06.2014 составило протокол №515-04-1377-14 об административном правонарушении (л.д.55) и 17.06.2014 вынесло оспариваемое постановление №515-14-1377-14 (л.д.32-33), которым с учетом определения об исправлении опечатки от 20.08.2014 (л.д.36) привлекло общество к административной ответственности по указанной норме в виде минимального штрафа 40 000 рублей.

Процессуальных нарушений при производстве по делу об административном правонарушении в отношении общества административным органом не допущено и заявителем не оспаривается.

Статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность юридических лиц, ответственных за содержание и ремонт жилых домов и (или) помещений, за нарушение правил их содержания в виде административного штрафа в размере от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Исходя из пункта 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу пункта 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в данном случае - собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с пунктом 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления многоквартирными жилыми домами в числе прочих условий должны быть предусмотрены состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок изменения такого перечня.

В соответствии со статьей 39 Жилищного кодекса Российской Федерации правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее – Правила №491).

Согласно пункту 10 Правил №491 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: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; г)

соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Пунктом 11 Правил №491 предусмотрено, что 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 его текущий и капитальный ремонт.

В силу пунктов 16 и 17 Правил №491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации; собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

В соответствии с пунктом 42 Правил №491 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.

Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (далее - Правила №170), определяющие правила по эксплуатации, порядку обслуживания и ремонту жилищного фонда.

Пунктом 1.1 Правил №170 определено, что требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту должны соблюдаться собственниками жилищного фонда, уполномоченными управляющими и иными организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Таким образом, указанными Правилами прямо установлены обязанности управляющей организации по обеспечению исправного состояния жилого дома.

Раздел II Правил и норм технической эксплуатации дает определение организации технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения

неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

В соответствии с пунктом 4.2.1.3. Правил №170 не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали и осадка конструкций, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей.

Согласно пункту 4.6.1.1. Правил №170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; выполнение технических осмотров и профилактических работ в установленные сроки.

Следует устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в кровельных несущих конструкциях: деревянных (нарушения соединений между элементами, разрушение гидроизоляции мауэрлатов, загнивание и прогиб стропильных ног, обрешетки и др. элементов); железобетонных (разрушение защитного слоя бетона, коррозия арматуры, прогибы и трещины, выбоины в плитах и др.); в кровлях из листовой стали (ослабление гребней и фальцев, пробоины и свищи, коррозия, разрушение окрасочного или защитного слоя); в кровлях из асбестоцементных плиток, листов черепицы и других штучных материалов (повреждения и смещения отдельных элементов, недостаточный напуск друг на друга и ослабление крепления элементов кровель к обрешетке); в кровлях из рулонных материалов (отслоение от основания, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивание покровного и защитного слоев); мастичных (отслоение, разрушение мастичного слоя) (пункт 4.6.1.2. Правил №170).

В соответствии с Приложением №2 Правил №170 утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением подлежит устраниению в течение 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны).

Следовательно, выявленное нарушение относительно разрушения кирпичной кладки должно быть устранено в течение суток с немедленным ограждением опасной зоны. Кроме того, управляющая организация должна обеспечить исправное состояние кровельных конструкций, не допуская их дальнейшей деформации.

Из материалов дела следует, что 01.01.2011 общество заключило договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Н.Новгород, ул. Нижневолжская набережная, дом 1 (л.д.39-54).

При заключении договора общество взяло на себя обязанность осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в

соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством, в том числе в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (пункт 1.2. договора), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (пункт 2.1.1. договора).

За оказание услуг по содержанию и ремонту жилого помещения общество получает плату с жителей дома, что предусмотрено разделом 5 Договора.

При этом в силу пункта 4.1.1. Договора собственники имеют право на получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу.

Следовательно, и в силу заключенного обществом договора управления многоквартирным домом и в силу действующего законодательства, вне зависимости от технического состояния дома общество обязано проводить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, к которому в силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации относятся коридоры, чердаки, подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, с целью обеспечения безопасности и комфортных условий проживания для жителей дома.

Факт наличия нарушений Правил №170 подтверждается материалами дела, а именно: обращением жителя дома, актом проверки №515-04-1377-14 от 04.06.2014, предписанием №515-04-1377-14 от 05.06.2014, протоколом №515-04-1377-14 об административном правонарушении от 05.06.2014.

Таким образом, общество допустило нарушение требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда №170.

В части 2 статьи 2.1 КоАП РФ установлено, что юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Юридическое лицо может быть признано невиновным в совершении административного правонарушения, если представит доказательства того, что им были предприняты все необходимые и достаточные меры для предотвращения правонарушения.

Однако заявителем не представило в материалы дела доказательств принятия всех зависящих от него мер по содержанию жилого дома в надлежащем состоянии в соответствии с Правилами технической эксплуатации жилищного фонда, предупреждению совершения указанного административного правонарушения, а также доказательств, свидетельствующих о том, что соблюдение Правил и норм технической эксплуатации было невозможно в силу чрезвычайных событий и обстоятельств, которые общество не могло ни предвидеть, ни предотвратить при соблюдении той степени заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась.

И Правилами №491, и Правилами №170 установлена обязанность общества проводить осмотры многоквартирного дома с целью своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации.

Учитывая, что в силу положений Правил №170 разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей в вообще не допускается и должно быть устранено в течение 1 суток, а деформацию кровельных конструкций надлежит устранять, не допуская дальнейшего развития, общество обязано было принять срочные меры по устраниению выявленных нарушений в рамках аварийно-восстановительных работ.

Управление указанным жилым домом согласно договору управления многоквартирным домом осуществляется обществом с 01.01.2011, к административной ответственности за нарушение Правил общество привлечено 17.06.2014, соответственно у общества имелась возможность и достаточно времени (более 3,5 лет) для самостоятельного обнаружения выявленных нарушений путем проведения плановых и внеплановых осмотров в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, не доводя ситуацию до того, что граждане, проживающие в этом доме, от безысходности вынуждены уже обращаться в контролирующие организации.

Как следует из обращения жителя дома, в настоящее время на уровне первых двух этажей кирпичная кладка выкрошилась до 20 см, этот процесс продолжается и в настоящее время, но уже с большей скоростью, если не принять меры угол дома обвалится через год-два, по данным вопросам неоднократно обращалась в ДУК письменно и устно (л.д.62-63).

Таким образом, осуществляя управление указанным жилым домом с 01.01.2011, получая многочисленные обращения жителей дома, общество имело возможность и достаточно времени для самостоятельного обнаружения выявленных нарушений и обеспечения благоприятных и

КОПИЯ

безопасных условий для проживания граждан указанного дома, однако вовремя должных мер не предприняло.

При этом ни при производстве по делу об административном правонарушении, ни при рассмотрении настоящего дела в суде, заявителем не представлено никаких доказательств принятия им каких-либо действенных мер (хотя бы временных), направленных на устранение неисправностей кровельного покрытия и дальнейшего разрушения стен многоквартирного дома.

Представленное обществом в материалы дела письмо собственнику квартиры указанного многоквартирного дома по вопросу проведения общего собрания (л.д.12) не является допустимым доказательством по делу, поскольку из его содержания невозможно установить ни кому оно адресовано, ни дату его составления, ни факт направления или вручения указанного письма кому-либо.

Более того, учитывая установленную Приложением №2 Правил №170 необходимость срочного ремонта фасада, данное письмо не подтверждает отсутствие вины общества и не является доказательством принятия обществом всех зависящих от него мер, а свидетельствует о том, что общество начало предпринимать хоть какие-то меры для решения данного вопроса только после проверки; проведенной Инспекций.

Установленная 10.06.2014 администрацией Нижегородского района г.Н.Новгорода необходимость проведения капитального ремонта фасада дома (акт от 10.06.2014, л.д.13-14) также не свидетельствует об отсутствии вины общества, поскольку общество имело возможность принять меры в рамках аварийно-восстановительных работ в целях недопущения травматизма жителей дома до решения вопроса относительно капитального ремонта фасада дома.

При этом суд отмечает, что указанный акт обследования жилого дома от 10.06.2014 содержит выводы комиссии относительно фасада дома. В то время как в рамках проведения проверки Инспекцией также установлено повреждение кровельного покрытия, которое обществом также не устранено.

Заявленный обществом довод об отсутствии денежных средств для проведения ремонта не может являться основанием для освобождения общества от ответственности за допущенные нарушения, поскольку действующее законодательство не ставит обязанность содержания жилого фонда в состоянии, пригодном для проживания, ни в зависимость от наличия денежных средств на эти цели. Доказательств обратного обществом в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено.

Общество, являющееся управляющей организацией, обязано соблюдать общеобязательные требования, которые в соответствии с положениями действующего законодательства направлены на обеспечение условий для безопасного и благоприятного проживания граждан.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющей компанией 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 в данном случае выступают 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, normally необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском.

Аналогичный вывод содержится в постановлениях Первого арбитражного апелляционного суда от 31.07.2013 по делу №A43-31032/2012, от 25.11.2013 по делу N A43-8158/2013, в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 N 6464/10 по делу N A08-4962/2009-27.

На основании изложенного, 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.

При таких условиях в действиях общества имеется состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Исключительных оснований для признания совершенного заявителем административного правонарушения малозначительным судом не усматривается, так как выявленные нарушения создавали и продолжают создавать угрозу охраняемым общественным отношениям, жизни и здоровью людей, 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, что подтверждается обращением жителя дома (л.д.63).

При этом на момент рассмотрения дела в арбитражном суде ни одно из выявленных нарушений так и не было устранено (доказательств обратного обществом в материалы дела не представлено), в связи с чем, допущенные нарушения продолжают создавать угрозу жизни и здоровью жителям дома, делают условия проживания в доме лишенными комфорта.

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

На основании изложенного, требование заявителя об отмене постановления административного органа о привлечении общества к административной ответственности удовлетворению не подлежит.

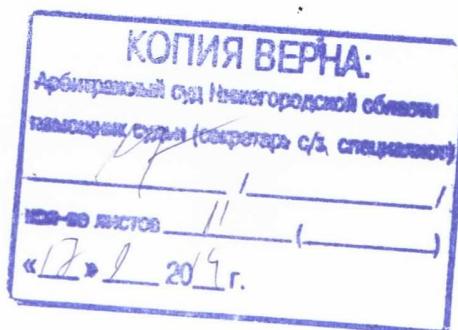
Руководствуясь статьями 167-170, 180-182, 211, 226-229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявления о признании незаконным и отмене постановления Государственной жилищной инспекции Нижегородской области по делу об административном правонарушении №515-04-1377-14 от 17.06.2014 о привлечении открытого акционерного общества «Домуправляющая Компания Нижегородского района» (ОГРН 1055238198564, ИНН 5260162203) к административной ответственности по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях заявителю – открытому акционерному обществу «Домуправляющая Компания Нижегородского района» отказать.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении десяти дней со дня принятия и может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в десятидневный срок со дня принятия решения.

Судья



На дату выдачи настоящей копии
судебный акт не вступил в законную силу