



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ
Дело № А43-27928/2013**

г. Нижний Новгород

11 февраля 2014 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе судьи **Чепурных Марии Григорьевны** (вн. шифр 43-599), рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по заявлению ОАО «Домоуправляющая Компания Нижегородского района» (ОГРН 1055238198564, ИНН 5260162203) об отмене постановления №515-04-4942-13 от 19.11.2013 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 об отмене постановления Государственной жилищной инспекции Нижегородской области (далее - административный орган, ГЖИ Нижегородской области) №515-04-4942-13 от 19.11.2013 по делу об административном правонарушении, которым заявитель привлечен к административной ответственности по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа в размере 40000 рублей.

Не оспаривая по существу выявленное правонарушение, общество просит суд ограничиться устным замечанием в связи с устранимым характером выявленного правонарушения, отсутствием вредных последствий и реальной угрозы личности, обществу и государству, а также ссылается на отсутствие денежных средств, необходимых для ремонта дома и принятие им зависящих от него мер по устранению выявленных нарушений. Как указывает общество, им выполнены работы по ремонту наружных стен дома, однако устранять нарушения в местах общего пользования коммунальной квартиры оно не обязано в силу статей 41,43

Открытое акционерное общество
«Домоуправляющая Компания
Нижегородского района»
г. Н.Новгород 18.02.14

Жилищного кодекса РФ, возлагающих бремя содержания общего имущества коммунальной квартиры на собственников комнат такой квартиры. Подробно позиция заявителя изложена в заявлении.

Одновременно с заявленным требованием обществом заявлено ходатайство о восстановлении срока для обжалования постановления, поскольку копия указанного постановления получена им только 11.12.2013.

Определением от 20.12.2013 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 Государственной жилищной инспекцией Нижегородской области поступили материалы дела об административном правонарушении и отзыв. В отзыве на заявление административный орган с заявлением общества не согласен, считает оспариваемое постановление законным и обоснованным. По мнению административного органа, устранение выявленных нарушений является составной частью содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, услуги по осуществлению которых носят обязательный для общества характер и предусмотрены договором управления многоквартирным домом, и в силу Правил и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170. 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 считает, что совершенное обществом правонарушение нельзя признать малозначительным, поскольку общество не выполнило возложенных на него законодательством и договором управления обязательств по содержанию и организации ремонта многоквартирного дома; 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, в связи с жалобой жителя дома №8 по ул.Пожарского г.Н.Новгорода по вопросу неудовлетворительного технического состояния жилого дома (вх.№5429/у от 17.10.2013) и на основании приказа заместителя руководителя ГЖИ Нижегородской области от 06.11.2013 №515-04-4942-13 административным органом 07.11.2013 была проведена внеплановая выездная проверка по указанному адресу.

По результатам проверки был составлен акт №515-04-4942-13 от 07.11.2013.

В ходе проверки было установлено, что общество нарушило требования, установленные пунктами 4.2.1.1, 4.2.1.2, 4.2.1.3, 4.2.1.4, 4.2.3.1, 4.2.3.4, 4.2.3.5 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России №170 от 27.09.2003г., а именно: на наружных ограждающих стенах жилого дома №8 по ул.Пожарского г.Н.Новгорода наблюдаются трещины, отслоение штукатурного слоя. Наблюдается расслоение рядов, разрушение кирпичей, разрушение штукатурного слоя цоколя до кирпичной кладки, расслоение рядов, просадки.

По факту выявленных нарушений должностное лицо ГЖИ Нижегородской области при участии законного представителя общества 08.11.2013 составило протокол об административном правонарушении №515-04-4942-13 и 19.11.2013 вынесло постановление по делу об административном правонарушении №515-04-4942-13, которым заявитель был привлечен к административной ответственности по статье 7.22 КоАП РФ в виде штрафа в сумме 40 000 рублей.

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

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.

Из материалов дела следует, что на основании договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Н.Новгород, ул. Пожарского, дом 8, от 01.01.2011, общество является организацией, управляющей указанным многоквартирным домом (л.д.38-53).

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 наружные ограждающие стены дома.

Факт наличия трещин, отслоения штукатурного слоя на наружных ограждающих стенах дома, расслоения рядов, разрушения кирпичей, разрушения штукатурного слоя цоколя до кирпичной кладки, просадок подтвержден материалами дела (обращением жителя дома, актом проверки №515-04-4942-13 от 07.11.2013, протоколом об административном правонарушении от 08.11.2013) и по существу заявителем не оспаривается.

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

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, нормально 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 №А43-31032/2012, от 25.11.2013 по делу N А43-8158/2013, в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 N 6464/10 по делу N А08-4962/2009-27.

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 №170, и договором управления многоквартирного дома установлена обязанность общества проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению (пункт 3.1.8.).

Следовательно, осуществляя управление указанным жилым домом с 01.01.2011, общество имело возможность и достаточно времени (два с половиной года) для самостоятельного обнаружения выявленных нарушений и обеспечения благоприятных и безопасных условий для проживания граждан указанного дома, не доводя ситуацию до того, что граждане, опасаясь за свое здоровье, вынуждены были обращаться с многочисленными жалобами к губернатору Нижегородской области.

При этом Правилами №170 предусмотрено немедленное устранение выявленных нарушений. Так, устранение утраты связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен должно устраняться в течение 1 суток с немедленным ограждением опасной зоны (Приложение №2 Правил). С появлением на фасадах зданий отслоений и разрушений облицовочных слоев необходимо облицовочные плитки и архитектурные детали, потерявшие связь со стеной, немедленно снять; отслоившуюся от поверхности стены штукатурку отбить сразу же после обнаружения отслоения (пункт 4.2.3.2. Правил).

Довод заявителя о необходимости ремонтных работ в местах общего пользования коммунальной квартиры, обязанность по проведению которых лежит на собственниках комнат такой квартиры, с целью устранения выявленных нарушений, судом отклоняется, поскольку оспариваемым постановлением заявителю вменяется в вину устранение только тех нарушений, ответственность за содержание которых несет домоуправляющая компания.

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.

Как следует из обращения жителя дома, с жалобами на неудовлетворительное техническое состояние жилого дома он обращался с 2012 года и к самому заявителю, и в ГЖИ Нижегородской области, и к губернатору Нижегородской области. Однако, несмотря на то, что техническое состояние дома представляет собой реальную угрозу жизни и здоровью граждан (листы, покрывающие крышу, привязывают веревками; внутри дом трещит, разрушается, осыпается), управляющая компания бездействовала и начала предпринимать меры по устранению части выявленных нарушений только после вынесения оспариваемого постановления.

Представленные заявителем акт выполненных работ от 25.11.2013 о заделке щелей на фасаде и с торца здания площадью 15 кв.м., а также письмо управляющей организации на имя начальника ГЖИ Нижегородской области от 26.11.2013 исх. №3466/01-26 о том, что в настоящее время ведутся работы по ремонту наружных стен дома свидетельствуют о том, общество имеет возможность устранить выявленные нарушения, однако не приняло вовремя должных мер и начало предпринимать хоть какие-то меры после проведения проверки ГЖИ Нижегородской области.

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 №515-04-4942-13 от 19.11.2013 о привлечении ОАО «Домоуправляющая Компания Нижегородского района» (ОГРН 1055238198564, ИНН 5260162203) к административной ответственности по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях заявителю – ОАО «Домоуправляющая Компания Нижегородского района» (ОГРН 1055238198564, ИНН 5260162203) 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

М.Г.Чепурных

КОПИЯ ВЕРНА:	
Арбитражный суд Нижегородской области	
помощник судьи (секретарь, с/з, специалист)	
подпись	И. Федоров
кол-во листов	10 (десять)
«11» 02 2014 г.	

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