



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Красная ул., д. 8, Кемерово, 650000

<http://www.kemerovo.arbitr.ru/>

тел. (384-2) 58-43-26, факс (384-2) 58-37-05

e-mail: [info@kemerovo.arbitr.ru](mailto:info@kemerovo.arbitr.ru).

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### Р Е Ш Е Н И Е

город Кемерово

Дело № А27-14522/2013

04 декабря 2013 года

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи Обуховой Г.П., рассмотрев в порядке упрощенного производства, без участия сторон, дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Радуга» (г. Кемерово, ОГРН 1064205118163, ИНН 4205112506) к Государственной жилищной инспекции Кемеровской области (г. Кемерово, ОГРН 1024200719828, ИНН 4207052789) об оспаривании постановления о привлечении к административной ответственности

#### у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Радуга» (далее – заявитель, ООО «УК «Радуга», общество) обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с заявлением о признании недействительным постановления Государственной жилищной инспекции Кемеровской области (далее - ГЖИ, инспекция, административный орган) по делу об административном правонарушении от 25.09.2013г. о привлечении ООО «УК «Радуга» к административной ответственности.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о принятии дела к производству и о начале процесса.

В обоснование заявленного требования заявитель ссылается на то, что проверка проведена с нарушением статьи 16 Федерального закона от 26.12.2008г. № 294-ФЗ, что в журнале учета проверок общества отсутствует отметка о проведении проверки;

на несоответствие в постановлении сведений о месте совершения правонарушения фактическим адресам; на то, что обществом в марте 2013 г. были выполнены работы по ул. Тульской,9. Также ссылается на то, что бремя расходов на содержание общего имущества несут собственники помещений в многоквартирном доме, принятие решений о капитальном ремонте относится к компетенции общего собрания собственников, управляющая компания вышла с предложением к собственникам о проведении данного вида ремонта, общим собранием было принято решение провести капитальный ремонт кровли, подъезда на средства 2012-2013 гг., однако, на собранные денежные средства собственников дома невозможно выполнить необходимый объем работ, дом включен в план по капитальному ремонту кровли на 2014г. По адресу: ул. Ю.Смирнова,19 собственники на общем собрании приняли решение о проведении капитального ремонта фасада на средства 2013года, на данный момент работы еще не закончены, но находятся в плане выполнения работ. Ссылается на то, что может выполнять работы только в пределах поступивших денежных средств, однако, имеющихся на лицевых счетах домов средств не достаточно и выполнить ремонт в таком объеме за счет собранных на капитальный ремонт средств общество не имеет возможности.

Государственная жилищная инспекция Кемеровской области в отзыве с требованием не согласилась, считает доводы заявителя о нарушении требований Федерального закона № 294-ФЗ необоснованными и не влияющими на законность постановления. Ссылается также на то, что состав административного правонарушения полностью подтверждается материалами дела, административное дело возбуждено по результатам рассмотрения жалоб жителей домов, факт устранения нарушений не является обстоятельством, освобождающим от административной ответственности, при этом обществом представлены односторонние акты, не по всему перечню выявленных нарушений; выявленные нарушения ущемляют права граждан на безопасное проживание, доказательства принятия обществом всех зависящих от него мер обществом не представлено.

Изучив материалы дела, и оценив представленные доказательства, суд не находит оснований для удовлетворения заявленного требования, исходя из следующего.

Из материалов дела следует, что должностным лицом ГЖИ в связи с обращением граждан проведена внеплановая выездная проверка ООО «УК «Радуга» , составлены акт проверки от 11.09.2013г. № 16-130, а также акты проверки технического состояния жилищного фонда по ул. Ю.Смирнова,19 и ул. Тульская, 9.

В результате проверки было установлено:

по ул. Тульской, 9 - на лестничных клетках наблюдаются желтые сухие пятна на потолке, частичное отслоение штукатурного слоя, до дранки, при осмотре кровли жилого дома наблюдаются сколы шиферного покрытия в карнизной части, металлические элементы кровли коррозированы и частично отсутствуют, деревянные элементы кровли ( в том числе обрешетка) имеют следы биологических повреждений (гниль, белый налет), жалюзийная решетка одного слухового окна отсутствует, другого - деформирована, не закрывается, что во время выпадения осадков может приводить к замачиванию конструкций и затоплению нижерасположенных помещений, кладка печных труб нарушена, наблюдаются выпадения кирпичей из кладки;

по ул. Ю.Смирновой, 19 - при осмотре кровли жилого дома наблюдаются сколы шиферного покрытия в карнизной части, шиферное покрытие локально имеет сквозные отверстия, металлические элементы кровли коррозированы и частично отсутствуют, деревянные элементы кровли ( в том числе обрешетка) имеют следы биологических повреждений (гниль, белый налет), частично фановые трубы не выведены за пределы чердачного помещения, металлический воздуховод в чердачном помещении открыт, при осмотре фасада жилого дома наблюдаются отслоения штукатурно-красочного слоя, сухие подтеки.

Инспекцией также установлено, что управление указанными выше домами осуществляет ООО «УК «Радуга», что общество, как управляющая компания, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, а также договорами управления многоквартирными домами по адресам: г. Кемерово, ул. Ю.Смирнова, 19 и ул. Тульская, 9, обязано выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего многоквартирного дома, однако, обязанности не выполняет, в связи с чем нарушены пункты 4.6.11.1, 4.6.1.27, 4.6.3.1, 4.2.1.6, 4.6.1.25 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

Полагая, что указанные факты свидетельствуют о ненадлежащем исполнении ООО «УК «Радуга» обязательств по содержанию и текущему ремонту мест общего пользования жилищного фонда, находящегося у него на обслуживании; о нарушении ООО «РЭУ-10» правил содержания и ремонта жилых многоквартирных домов, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003г. № 170, государственный инспектор ГЖИ 25.09.2013г. составил в отношении ООО «УК «Радуга» протокол №19-130 об административном правонарушении, ответственность

за которое предусмотрена статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

В этот же день рассмотрено дело об административном правонарушении и вынесено постановление, в соответствии с которым ООО «УК «Радуга» привлечено к административной ответственности по статье 7.22 КоАП РФ в виде административного штрафа в размере 40000 руб.

Статьей 7.22 КоАП РФ установлена административная ответственность, в частности, за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Объектом правонарушения являются отношения в сфере права собственности на жилые помещения и установленный порядок их использования.

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

Субъектом данного административного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов, в том числе юридические лица, ответственные за содержание многоквартирных домов и (или) жилых помещений (в том числе жилых домов).

В силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации бремя содержания имущества, если иное не предусмотрено законом или договором, несет его собственник.

Вопросы управления в многоквартирных домах решаются в соответствии с разделом VIII Жилищного кодекса РФ, согласно которому право выбора способа управления принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с пунктами 3.1-3.4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011г. № 11 «О некоторых вопросах применения особенной части Кодекса Российской Федерации об

административных правонарушениях» субъектом административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов.

Субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно статье 162 ЖК РФ переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

Административные правонарушения, заключающиеся в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, выражаются в длительном непрекращающемся невыполнении или ненадлежащем выполнении соответствующих обязанностей.

Как следует из материалов дела, ООО «УК «Радуга» является управляющей организацией в отношении многоквартирных домов по ул. Ю.Смирнова,19 и ул. Тульская,9 на основании договоров управления многоквартирным домом.

Соответственно, заключив договор управления многоквартирным домом, Общество в силу статьи 161 ЖК РФ приняло на себя обязательство обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ), 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 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.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных

Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (часть 2.3. статьи 161 ЖК РФ).

Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Содержание и обслуживание жилого фонда осуществляется в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации № 170 от 27.09.2003г. (далее - Правила № 170, ПиН), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 (далее - Правила № 491).

Пунктом 10 Правил № 491 предусмотрено, что 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; в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Пунктом 16 Правил № 491 установлено, что надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается, в частности, 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.

В силу пункта 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.

С учетом этого, судом отклонены как необоснованные доводы заявителя о том, что ответственность за содержание общего имущества лежит только на собственниках помещений многоквартирного дома, что капитальный ремонт осуществляется на счет собственников, по решению общего собрания собственников.

В соответствии с пунктом 1.8 ПиН техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя: управление жилищным фондом; техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий; санитарное содержание.

Техническое обслуживание здания включает комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств; техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров ( раздел 2 ПиН ).

Статьей 36 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" предусмотрено, что 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.

Однако на момент проверки выявлено, что в нарушение пунктом 4.6.11.1, 4.6.1.27, 4.6.3.1, 4.2.1.6, 4.6.1.25 Правил № 170, и пунктов 10,11 Правил №491 кровля домов по ул. Тульской,9 и ул. Ю. Смирнова,9, фасад дома по ул. Ю.Смирнова,19 имеют существенные дефекты (шиферные покрытия имеют сколы и сквозные

отверстия, отсутствует или неисправно жалюзи на слуховых окнах, деревянные части имеют следы гнили, плесени, повреждения металлических конструкций, и т.д.); по ул. Тульской,9 на лестничных клетках наблюдаются желтые сухие пятна на потолке, частичное отслоение штукатурного слоя, до дранки.

В перечне работ и услуг договоров управления многоквартирными домами одним из видов работ указаны плановые осмотры кровли с составлением дефектных ведомостей, проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи; промазка суриковой замазкой свищей, участков и гребней стальной кровли в местах протечки, плановые осмотры фасадов и подъездов домов;

В соответствии со статьей 26.2 КоАП РФ доказательствами по делу об административном правонарушении являются любые фактические данные, на основании которых судья, орган, должностное лицо, в производстве которых находится дело, устанавливают наличие или отсутствие события административного правонарушения, виновность лица, привлекаемого к административной ответственности, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела (часть 1).

Эти данные устанавливаются протоколом об административном правонарушении, иными протоколами, предусмотренными настоящим Кодексом, объяснениями лица, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, показаниями потерпевшего, свидетелей, заключениями эксперта, иными документами, а также показаниями специальных технических средств, вещественными доказательствами (часть 2 статьи 26.2 КоАП РФ).

Выявленные нарушения подтверждаются актами технических осмотров домов, актом проверки, протоколом об административном правонарушении.

Судом не приняты доводы общества, что ремонт кровли и фасада дома относится к капитальному ремонту, который может проводиться только на счет собственников имущества и после принятия ими соответствующего решения, что собственники приняли соответствующее решение, но денежных средств, собранных жильцами, не хватает на весь объем работ.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 3.3 постановления от 17.02.2011г. № 11 разъяснил, что отсутствие у управляющей организации средств для проведения соответствующих работ в рамках утвержденного тарифа, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность по делу об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ.



Также не является таким обстоятельством сам по себе факт отказа собственников жилых помещений от дополнительного финансирования соответствующих работ.

При этом статьей 162 ЖК РФ имеются ввиду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей организацией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

При этом суд обращает внимание, что заявитель не представил каких-либо доказательств принятия обществом всех необходимых и достаточных мер для устранения повреждений, выполнения необходимых работ. Заявитель также не представил доказательств, свидетельствующих о необходимости проведения ремонтных работ капитального характера, в том числе в отношении фасада дома, требующих дополнительного финансирования собственниками помещений.

Судом также не приняты доводы заявителя о том, что часть работ уже проведена, а часть работ еще ведется, поскольку поступившие жалобы жильцов свидетельствуют о том, что обществом обязанности по надлежащему содержанию и обслуживанию домов не выполняются длительное время.

Представленные материалы административного производства подтверждают, что общество не осуществляло в необходимом объеме действий, направленных на поддержание общего имущества указанных многоквартирных домов в технически исправном состоянии и не принимало всех необходимых мер, направленных на своевременное устранение нарушений требований нормативных правовых актов по технической эксплуатации жилых домов.

Таким образом, из материалов административной проверки следует наличие в действиях ООО «УК «Радуга» состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ.

Процессуальные нарушения при производстве по делу, влекущие отмену постановления как незаконного, нарушение срока давности привлечения заявителя к административной ответственности, судом не установлены.

Доводы заявителя о нарушении пункта 9 статьи 16 Федерального закона от 26.12.2008г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» судом отклонены, так как не внесение записи о проверке в журнал проведения проверок не отнесено к грубым нарушениям, влекущим недействительность проверки и незаконность постановления о привлечении к административной ответственности.

Указание в постановлении на второй странице постановления о том, что местом правонарушения являются г. Кемерово, ул. Шахтеров,81Б и пр. Шахтеров, 41, тогда как нарушения имели место по другим адресам, что также отражено в протоколе и постановлении, также не влечет за собой отмену постановления как незаконного.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167-170, 180,181, 211, 227-229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Отказать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Радуга» в удовлетворении заявленного требования.

Решение может быть обжаловано в 10-дневный срок со дня его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Судья

Г.П. Обухова