



КОПИЯ

ЧЕТВЕРТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

672000, Чита, ул. Ленина 1006

тел. (3022) 35-96-26, тел./факс (3022) 35-70-85

E-mail: info@4aas.arbitr.ru <http://4aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Чита

10 октября 2012 года

Дело № А19-10641/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 27 сентября 2012 года.

Полный текст постановления изготовлен 10 октября 2012 года.

Четвертый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего судьи Ячменёва Г.Г., судей Желтоухова Е.В., Рылова Д.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Королёвой Д.С., рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Радуга» на не вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Иркутской области от 7 августа 2012 года по делу № А19-10641/2012 по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Радуга» (адрес места нахождения: г. Иркутск, мкр. Топкинский, д. 41; ОГРН 1053808183384, ИНН 3808129603) к Службе государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области (адрес места нахождения: г. Иркутск, ул. Дзержинского, 36а; ОГРН 1083808000715, ИНН 3808171877) о признании незаконным постановления от 11 апреля 2012 года № 1-174/12 по делу об административном правонарушении (суд первой инстанции: Назарьева Л.В.)

в отсутствие в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле,

и установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Радуга» (далее - ООО «УК «Радуга», Общество) обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Службы государственного жилищного контроля и строительного надзора Иркутской области (далее – Служба, административный орган) от 11 апреля 2012 года № 1-174/12 по делу об административном правонарушении.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 7 августа 2012 года в удовлетворении заявленных требований отказано. Суд первой инстанции пришел к выводу о наличии в действиях ООО «УК «Радуга» состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП Российской Федерации).

Не согласившись с решением суда первой инстанции, ООО «УК «Радуга» обжаловало его в апелляционном порядке. Заявитель апелляционной жалобы ставит

вопрос об отмене решения суда первой инстанции, ссылаясь на нарушение норм материального права и неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела. В частности, заявитель апелляционной жалобы считает, что при осуществлении прокурорского надзора (в том числе с привлечением специалистов) акт проверки не составляется. Кроме того, Общество указывает на то, что в мкр. Топкинский находятся 21 жилых дома и только по двум из них были выявлены нарушения по уборке крыш. При этом проверка была проведена в середине календарного месяца, то есть раньше сроков, установленных графиком уборки крыш данных домов. Судом первой инстанции не было учтено, что электрики Общества согласно графику выполнения работ с 1 марта по 1 июня 2012 года проводят ежегодные мероприятия по ремонту и обслуживанию электрощитков.

Отзыв на апелляционную жалобу административным органом не представлен.

О месте и времени судебного заседания лица, участвующие в деле извещены надлежащим образом в порядке, предусмотренном главой 12 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК Российской Федерации), что подтверждается почтовыми уведомлениями № 67200053947412 и № 67200053947429, а также отчетом о публикации 12 сентября 2012 года на официальном сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в сети «Интернет» (www.arbitr.ru) определения о принятии апелляционной жалобы к производству, однако явку своих представителей в судебное заседание не обеспечили.

В соответствии с частью 2 статьи 210 АПК Российской Федерации неявка лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о месте и времени судебного заседания, не является препятствием для рассмотрения дела по существу.

Четвертый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев дело в порядке главы 34 АПК Российской Федерации, проанализировав доводы апелляционной жалобы, изучив материалы дела, проверив правильность применения судом первой инстанции норм процессуального и материального права, пришел к следующим выводам.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, Общество зарегистрировано в качестве юридического лица 29 ноября 2005 года, ему присвоен основной государственный регистрационный номер 1053808183384 (т. 1, л.д. 19 и 79).

Согласно Уставу ООО «УК «Радуга» основными видами осуществляемой Обществом деятельности являются: управление недвижимым имуществом, строительство зданий и сооружений, монтаж инженерного оборудования зданий и сооружений, производство отделочных работ (т. 1, л.д. 84-98).

В соответствии с договорами управления многоквартирными домами от 1 декабря 2007 года № 7 (т. 1, л.д. 73-75), от 1 марта 2006 года № 6 (т. 1, л.д. 62-67), от 1 марта 2006 года № 14 (т. 1, л.д. 54-56) и от 1 марта 2006 года № 15 (т. 1, л.д. 48-50) ООО «УК «Радуга» является управляющей организацией, обслуживающей многоквартирные жилые дома №№ 2, 3, 8, 10 и 20, расположенные в микрорайоне Топкинский города Иркутска.

На основании поручения от 3 февраля 2012 года № 07-28/ж должностными лицами прокуратуры Куйбышевского района г. Иркутска района и Службы 6 марта 2012 года проведена проверка по адресу: 664082, г. Иркутск, микрорайон Топкинский, дома № 2, 3, 8, 10 и 20.

В ходе проверки установлены нарушения нормативно-технических требований по использованию, сохранности жилищного фонда, соответствию жилых помещений и коммунальных услуг, а именно:

мкр. Топкинский дом № 20:

- отсутствуют жалюзийные решетки в слуховых окнах, что является нарушением пунктов 2.6.2, 3.3.2 и 4.6.1.25 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила эксплуатации);

- на кровле со стороны главного фасада обнаружены снежные навесы, не приняты меры по обеспечению безопасных условий проживания людей, что является нарушением

пункта 4.6.1.23 Правил эксплуатации;

мкр. Топкинский дом 2:

- в лестничной клетке на 4, 7 и 8 этажах шкафы с электрощитками – не закрыты (свободный доступ), не приняты меры по обеспечению безопасных условий проживания людей, что является нарушением пунктов 3.2.18 и 5.6.6 Правил эксплуатации;

- неисправность вентиляции в квартире № 28, чем нарушен пункт 3.1.2 Правил эксплуатации;

- отмостка не очищена от снега, чем нарушены пункты 3.6.22, 4.2.1.4 и 6.6.7 Правил эксплуатации;

мкр. Топкинский дом № 8:

- неисправность зонта над вехтшахтой, что является нарушением пунктов 4.6.2.3 и 4.6.1.1 Правил эксплуатации;

мкр. Топкинский дом № 10:

- отсутствуют жалюзийные решетки в слуховых окнах, что является нарушением пунктов 2.6.2, 3.3.2 и 4.6.1.25 Правил эксплуатации;

- на кровле со стороны главного фасада обнаружены снежные навесы, не приняты меры по обеспечению безопасных условий проживания людей, чем нарушен пункт 4.6.1.23 Правил эксплуатации.

мкр. Топкинский дом № 3:

- в подвале жилого дома расположена слесарная мастерская. В помещении элеваторного узла установлена ванна, смеситель для ванны, к смесителю подведен водопровод, централизованный слив в канализацию отсутствует. В смежном с ним помещении установлен унитаз со смывным бачком. На момент проверки обнаружено подтопление подвального помещения из-за неисправностей инженерного оборудования, наличие бытового и строительного мусора в подвальном помещении не обнаружено. Подвальное помещение закрывается на замок, на окнах установлены решетки (доступ для посторонних лиц - ограничен). Факт электропрогрева автомобилей от общего источника электроснабжения дома не зафиксирован.

Выявленные в ходе проведения проверки нарушения отражены в акте проверки от 6 марта 2012 года б/н (т. 1, л.д. 46) и постановлении о возбуждении дела об административном правонарушении от 23 марта 2012 года (т. 1, л.д. 42-45).

Постановлением от 11 апреля 2012 года по делу об административном правонарушении № 1-174/12 ООО «УК «Радуга» привлечено к административной ответственности по статье 7.22 КоАП Российской Федерации в виде штрафа в размере 40 000 рублей (т. 1, л.д. 10-13, 38-39).

Суд апелляционной инстанции считает правильными выводы суда первой инстанции о законности оспариваемого постановления административного органа ввиду следующего.

Статьей 7.22 КоАП Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 28.12.2009 № 380-ФЗ) установлена административная ответственность за 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 переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением.

Таким образом, объективную сторону указанного правонарушения составляет, в том числе, нарушение правил и норм содержания и ремонта жилых домов (помещений).

В соответствии со статьей 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.

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 силу части 1 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Вместе с тем, согласно подпункту а) пункта 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

В силу части 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 пункте 3.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 года № 11 «О некоторых вопросах применения особенно части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» указано, что субъектом рассматриваемого административного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту жилых домов.

Управляющая организация является субъектом указанного административного правонарушения в тех случаях, если ей согласно статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

В соответствии с частью 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.

Пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме 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 этих же Правил определено, 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 свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами эксплуатации, которые зарегистрированы в Минюсте России 15 октября 2003 года за № 5176, опубликованы в «Российской газете» от 23 октября 2003 года № 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 строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Кроме того, статьей 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 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.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2010 года № 6464/10 указано, что 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.

Как отмечалось выше, ООО «УК «Радуга» на основании заключенных договоров является управляющей организацией, обслуживающей многоквартирные жилые дома, расположенные в мкр. Топкинский города Иркутска.

Таким образом, на основании приведенных норм жилищного законодательства Общество как управляющая организация обязано обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту такого имущества.

Между тем, в ходе проведенной проверки были выявлены нарушения пунктов 2.6.2, 3.1.2, 3.2.18, 3.3.2, 3.6.22, 4.2.1.4, 4.6.1.1, 4.6.1.23, 4.6.1.25, 4.6.2.3, 5.6.6 и 6.6.7 Правил эксплуатации.

Учитывая столь многочисленные нарушения требований Правил эксплуатации, ссылка заявителя апелляционной жалобы на то, что уборка крыш, ремонт и обслуживание электропитков производятся им в соответствии с утвержденными графиками, в любом случае не опровергает позицию административного органа и суда первой инстанции о

наличии в действиях ООО «УК «Радуга» состава вменяемого административного правонарушения по иным выявленным эпизодам.

Судом первой инстанции дана правильная характеристика всех элементов состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП Российской Федерации.

Каких-либо нарушений порядка привлечения Общества к административной ответственности судом апелляционной инстанции не установлено.

Доводы Общества о нарушении требований Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» подлежат отклонению как необоснованные, поскольку заявлены без учета взаимосвязанных положений части 3 статьи этого Закона и статей 21 и 22 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации».

При изложенных фактических обстоятельствах и правовом регулировании оснований для отмены или изменения обжалуемого судебного акта не имеется.

В соответствии с частью 5.1 статьи 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение по делу об оспаривании решения административного органа о привлечении к административной ответственности, если размер административного штрафа за административное правонарушение не превышает для юридических лиц 100 000 рублей, может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции. Такое решение, если оно было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции, и постановление арбитражного суда апелляционной инстанции, принятое по данному делу, могут быть обжалованы в арбитражный суд кассационной инстанции только по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 288 этого Кодекса.

По делам об оспаривании решения административного органа о привлечении к административной ответственности надлежит учитывать сумму административного штрафа, назначенную в качестве административного наказания административным органом.

Учитывая, что размер назначенного Обществу административного штрафа не превышает 100 000 рублей, то применяется порядок обжалования, установленный частью 5.1 статьи 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев апелляционную жалобу на не вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Иркутской области от 7 августа 2012 года по делу № А19-10641/2012 Четвертый арбитражный апелляционный суд, руководствуясь статьями 258, 268-270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Иркутской области от 7 августа 2012 года по делу № А19-10641/2012 оставить без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа только по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

ЧЕТВЕРТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ
АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

КОПИЯ ВЕРНА

ПОМОЩНИК СУДЬИ МАЛАНОВА

Г.Г. Ячменёв

Д.Н. Рылов

Е.В. Желтоухов

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ
ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ
10.10.2012г.