



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РЕШЕНИЕ

г. Орел

29 декабря 2016 г.

Дело №А48-6826/2016

Резолютивная часть решения оглашена 23 декабря 2016 года.

Решение в полном объеме изготовлено 29 декабря 2016 года.

Арбитражный суд Орловской области в составе судьи Ю.В. Полиноги, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Калугиной О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Жилищное эксплуатационное управление № 10» (ОГРН 1075752004635, Орловская область, г. Орел, переулок Маслозаводской, д. 7А) к Управлению государственной жилищной инспекции Орловской области (ОГРН 1145749004565, Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д. 159) о признании недействительным предписания от 22.08.2016 № 794,

при участии:

от заявителя – представитель Крупчатникова Т.А. (доверенность от 10.08.2016);

от ответчика – представитель Гнеушев С.В. (доверенность от 26.04.2016 № 84).

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное эксплуатационное управление № 10» (далее также – заявитель, ООО «ЖЭУ № 10», Общество) обратилось в Арбитражный суд Орловской области с заявлением к Управлению государственной жилищной инспекции Орловской области (далее также – ответчик) о признании недействительным предписания от 22.08.2016 № 794.

Заявитель требования поддержал в полном объеме.

Требования заявителя мотивированы тем, что оспариваемое предписание является неисполнимым, незаконным, проверка по результатам, которой было вынесено оспариваемое предписание, была проведена с грубейшим нарушением законодательства Российской Федерации.

Общество ссылается на то, что требование об опилке деревьев предъявлено незаконно, в связи с тем, что границы земельного участка МКД № 20 по ул.

Комсомольской не установлены, а, следовательно, не представляется возможным установить на каком именно земельном участке находятся данные деревья.

Общество также ссылается на то, что замена оконных рам подъезда жилого дома относится к капитальному ремонту многоквартирного дома, в рассматриваемом случае вынесено предписание фактически о замене всех окон в многоквартирном доме с учетом того, что данный дом включен в перечень домов подлежащих капитальному ремонту в период с 2015 г. по 2019 г., требования указанные в предписании не относятся к текущему ремонту и не могут быть исполнены Обществом.

Заявитель указывает на то, что оспариваемое предписание противоречит интересам собственников МКД и вводит в дополнительные затраты, так как ремонт окон будет выполнен управляющей компанией за денежные средства собственников, а не за средства, которые аккумулируются на счете Фонда регионального капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Орловской области, на проведение капитального ремонта, который должен быть произведен в срок до 2019 г.

Кроме того, Общество указывает на то, что в техническом паспорте на МКД № 20 по ул. Комсомольской в г. Орле ничего не сказано по двойному остеклению в подъезде, положение технического паспорта регламентирует оконные рамы квартиры, а не подъезда.

В части требований предписания о проведении мероприятий по уборке мусорной площадки Общество ссылается на то, что Управление выходит за пределы своих полномочий, так как проверка по загрязнению территории домовладения бытовыми отходами относится к компетенции Управления Роспотребнадзора.

Общество указывает на то, что проверка была проведена 19.08.2016, а акт проверки был составлен и вручен проверяемой стороне вместе с предписанием 22.08.2016, что является грубейшим нарушением процесса проведения проверки, а, следовательно, акт проверки и предписание, которое было составлен на основании данного акта проверки подлежат признанию недействительными.

По мнению Общества, Управление не уполномочено проводить проверку по заявлению о защите прав потребителей, кроме того, в рассматриваемом случае требуется согласие прокуратуры на проведение внеплановой проверки, однако, жилищная инспекция не согласовала проведение проверки с органами прокуратуры.

Ответчик требования не признал, в отзыве на заявление указал, что в отношении земельного участка по адресу: г. Орел, ул. Комсомольская, д. 204, произведен государственный кадастровый учет, площадь участка определена (2 665 кв.м.), присвоен кадастровый номер 57:25:0020704:6. Кроме того, согласно приложению № 1 к договору

управления МКД № 204 в состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществлено управление, включен земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, а также элементы озеленения и благоустройства.

Управление ссылается, что в оспариваемом предписании четко и конкретно указано место и количество деревьев, требующих опилки. Требование по уборке мусора около мусорной площадки (контейнерной площадки) соответствует требованиям законодательства и договора управления многоквартирным домом № 204.

В отношении пункта 3 оспариваемого предписания, Управление ссылается на то, что указанный пункт отменен приказом Управления от 08.09.2016 № 81.

Управление указывает на то, что независимо от включения (или не включения) обязательств по уборке подъездов в многоквартирных жилых домах в перечень обязательных работ и услуг, данные работы должны выполняться в рамках функций управляющей организации по содержанию общего имущества на основании требований законодательства.

Ответчик ссылается на то, что восстановление остекления классифицируется как текущий ремонт, входит в перечень работ, осуществляемых при подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации и не являются работами капитального характера.

Управление указывает на то, что составление акта обследования территории или иного вспомогательного документа, свидетельствующего об исполнении или неисполнении установленных требований законодательства, в период проведения проверки является частью действий Управления по проверке установленных требований и не запрещено ни одной нормой законодательства.

Также Управление ссылается на то, что в рассматриваемом случае согласование с органами прокуратуры на проведение внеплановой выездной проверки не требовалось.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

ООО «ЖЭУ № 10» имеет лицензию № 057-000097 от 03.08.2015 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

ООО «ЖЭУ № 10» является управляющей организацией многоквартирного жилого дома по адресу: г. Орел, ул. Комсомольская, д. 204.

В адрес Управления 28.07.2016 (согласно входящему регистрационному штампу ответчика) поступило обращение по вопросу ненадлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников дома № 204 по ул. Комсомольской г. Орла.

В связи с поступлением данного обращения, Управлением вынесен приказ о

проведении внеплановой выездной проверки в отношении ООО «ЖЭУ № 10».

Согласно отметке на приказе он вручен представителю Общества по доверенности 19.08.2016.

Управлением 19.08.2016 произведено выездное обследование технического и санитарного состояния общего имущества собственников дома № 204 по улице Комсомольской в городе Орле, по результатам которого составлен акт обследования территории от 19.08.2016.

Согласно данному акту в ходе обследования установлено наличие сухих яблонь (1 шт. за мусорной площадкой, 3 шт. напротив подъезда № 2); повреждение асфальтового покрытия около подъездов №№ 1-3; в палисаднике ограды не окрашены; выявлено наличие мусора около мусорной площадки; во всех подъездах №№ 1-3 выявлены повреждения почтовых ящиков; уборка в подъездах не проводится, выявлено наличие бытового мусора на лестничных клетках; выявлены повреждения оконных рам, местами их отсутствие, так же местами отсутствует второе остекление на лестничных клетках подъездов №№ 1-3.

В акте обследования территории от 19.08.2016 имеется отметка, что при осмотре присутствовала представитель Гольцова М.А.

По результатам проверки Управлением составлен акт проверки от 22.08.2016 № 2006, согласно которому в ходе проверки выявлено наличие сухих деревьев – яблонь (1 дерево расположено за мусорной площадкой, 3 дерева напротив подъезда № 2); выявлено повреждение асфальтного покрытия около подъездов №№ 1-3, не окрашены ограды (заборы) в палисаднике напротив подъездов дома; наличие мусора около подъездов не выявлено, однако, выявлено наличие мелкого бытового мусора на лестничных клетках подъездов №№ 1-3 с первого по пятый этаж; также установлено, что во всех подъездах повреждены металлические почтовые ящики; выявлены повреждения оконных рам, местами их отсутствие (в подъезде № 3 на 2 и 3 этажах, подъезд № 2 – на всех этажах с 1-го по 5-ый, подъезд № 1 – на 4 этаже), местами отсутствует второе остекление на лестничных клетках подъездов №№ 1-3; выявлено скопление мусора (свалка) около мусорной площадки.

С актом проверки ознакомлен и копию акта получил представитель по доверенности Гольцова М.А., о чем имеется соответствующая отметка в акте.

Управлением вынесено предписание об устранении нарушений лицензионных требований от 22.08.2016 № 794, согласно которому Обществу предписано:

1) произвести опиловку, обеспечить безопасность людей – срок исполнения 30.09.2016;

- 2) произвести уборку лестничных клеток – срок исполнения 30.09.2016;
- 3) привести договор управления в соответствие действующему законодательству – срок исполнения 03.12.2016;
- 4) убрать мусор около мусорной площадки – срок исполнения 30.09.2016;
- 5) установить рамы в местах их отсутствия, восстановить остекление – срок исполнения 30.09.2016.

Приказом Управления от 08.09.2016 № 81 внесены изменения в предписание от 22.08.2016 № 794, а именно: отменен пункт № 3; изменен пункт № 5 – в мероприятиях и работах, подлежащих выполнению по данному пункту оставлены в силе работы по восстановлению остекления на лестничных подъездах, работы по установке рам исключены.

ООО «ЖЭУ № 10» считая предписание Управления государственной жилищной инспекции Орловской области № 794 от 22.08.2016 недействительным, обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

В силу части 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 4 и 5 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия

оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

Согласно статьи 13 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), части 1 статьи 198, части 2 статьи 201 АПК РФ, пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия решения суда о признании оспариваемого ненормативного акта недействительным, решения или действия незаконным являются одновременно как их несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

В Определениях Конституционного Суда РФ от 20 ноября 2003 года N 449-О и от 4 декабря 2003 года № 418-О также указано, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд, а арбитражный суд обязан рассмотреть иски о признании ненормативных правовых актов недействительными, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц - незаконными, если заявители полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение или действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления этой деятельности.

Общие требования к организации и порядку проведения проверок определены в Федеральном законе от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Закон № 294-ФЗ).

Частью 3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также – ЖК РФ) установлено, что к отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, муниципального контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц (за исключением региональных операторов), индивидуальных

предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей организации и проведения плановых и внеплановых проверок, установленных частями 4.1 и 4.2 настоящей статьи.

В соответствии с частью 4.2 статьи 20 ЖК РФ основаниями для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в части 2 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», являются поступления, в частности посредством системы, в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление в системе информации о фактах нарушения требований к порядку создания товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, решения о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решения о заключении с указанными в части 1 статьи 164 настоящего Кодекса лицами договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку утверждения условий этих договоров и их заключения, порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме, о фактах нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, о фактах нарушения в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, о фактах нарушения наймодателями жилых помещений в наемных

домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений. Внеплановая проверка по указанным основаниям проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления проверяемой организации о проведении внеплановой проверки.

Согласно части 1 статьи 196 ЖК РФ к отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и положения Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» с учетом особенности проведения внеплановой проверки, установленной частью 3 настоящей статьи.

На основании пункта 2 части 4 статьи 1 Закона № 294-ФЗ при проведении лицензионного контроля основания и предмет для проведения внеплановой проверки устанавливаются Федеральным законом от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее - Закон № 99-ФЗ).

Согласно части 4 статьи 19 Закона № 99-ФЗ, регулирующей порядок организации и осуществления лицензионного контроля, проверяемым субъектом в рамках документарной проверки может быть как соискатель лицензии, так и лицензиат.

В части 2.3 статьи 161, части 2 статьи 162 ЖК РФ установлены требования, обязательные для соблюдения лицензиатами.

Согласно части 6 статьи 19 Закона № 99-ФЗ в отношении лицензиата лицензирующим органом проводятся документарные проверки, плановые проверки и в соответствии с частью 10 названной статьи внеплановые выездные проверки.

Частью 3 статьи 196 ЖК РФ внеплановая проверка по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 4, 5 части 10 статьи 19 Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», а также в связи с поступлением в орган государственного жилищного надзора обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований проводится без согласования с органами прокуратуры и без предварительного уведомления лицензиата о проведении внеплановой проверки.

В свою очередь, лицензионные требования определены статье 193 ЖК РФ.



В соответствии с подп. 7 части 1 статьи 193 ЖК РФ лицензионными требованиями, помимо перечисленных в данной статье, являются иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 8 Закона № 99-ФЗ лицензионные требования устанавливаются положениями о лицензировании конкретных видов деятельности, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 утверждено «Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», в соответствии с пунктом 3 которого лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона № 99-ФЗ, являются:

- а) соблюдение требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ;
- б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ;
- в) соблюдение требований, предусмотренных ч. 1 ст. 193 ЖК РФ.

Подпунктом «в» пункта 2 части 2 статьи 10 Законом N 294-ФЗ предусмотрено, что поступление в органы государственного контроля (надзора) обращений и заявлений граждан о фактах нарушения прав потребителей является основанием для проведения внеплановой проверки.

В рассматриваемом случае основанием для проведения в отношении Общества внеплановой проверки явилось поступившее обращение по вопросу ненадлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников дома № 204 по ул. Комсомольской г. Орла.

Задачей проверки согласно приказа от 18.08.2016 № 1796 явилась защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг.

На основании вышеизложенного, арбитражный суд приходит к выводу, что в рассматриваемом случае согласование проведения внеплановой проверки в отношении Общества с органами прокуратуры не требовалось.

В соответствии с пунктом 6 статьи 2 Закона № 294-ФЗ проверка - совокупность проводимых органом государственного контроля (надзора) или органом муниципального контроля в отношении юридического лица, индивидуального предпринимателя мероприятий по контролю для оценки соответствия осуществляемых ими деятельности или действий (бездействия), производимых и реализуемых ими товаров (выполняемых работ, предоставляемых услуг) обязательным требованиям и требованиям, установленным муниципальными правовыми актам.

В силу частей 1 и 3 статьи 16 Закона № 294-ФЗ по результатам проверки должностными лицами органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, проводящими проверку, составляется акт по установленной форме в двух экземплярах. К акту проверки прилагаются протоколы отбора образцов продукции, проб обследования объектов окружающей среды и объектов производственной среды, протоколы или заключения проведенных исследований, испытаний и экспертиз, объяснения работников юридического лица, работников индивидуального предпринимателя, на которых возлагается ответственность за нарушение обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, предписания об устранении выявленных нарушений и иные связанные с результатами проверки документы или их копии.

Акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручается руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю под расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки (часть 4 статьи 16 Закона № 294-ФЗ).

Согласно приказа о проведении внеплановой проверки от 18.08.2016 № 1796 срок проведения проверки с 19.08.2016 по 08.09.2016, акт проверки составлен 22.08.2016, т.е. в пределах срока проведения проверки, установленных приказом.

Судом не принимается довод ответчика о том, что при проведении выездной проверки после обследования должен быть составлен акт проверки, поскольку он основан на неверном толковании норм права.

В силу части 1 статьи 193 ЖК РФ лицензионными требованиями являются:

1) регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации. Юридические лица и индивидуальные предприниматели, зарегистрированные на территориях иностранных государств, к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами не допускаются;

2) наличие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии квалификационного аттестата;

3) отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4) отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного

исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии;

5) отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату, соискателю лицензии;

6) соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации, установленных частью 10 статьи 161 настоящего Кодекса;

7) иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

Правительство Российской Федерации утверждает положение о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами (часть 2 статьи 193 ЖК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 утверждено «Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», в соответствии с пунктом 3 которого лицензионными требованиями к лицензиату, устанавливаемыми в соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона № 99-ФЗ, являются:

- а) соблюдение требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ;
- б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ;
- в) соблюдение требований, предусмотренных ч. 1 ст. 193 ЖК РФ.

В силу пункта 2 данного Положения лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляют органы государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации.

Статьей 161 ЖК РФ установлено, что 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать, в частности, соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

Согласно части 2.3 статьи 161 ЖК РФ 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.

Частью 2 статьи 162 ЖК РФ установлено, что 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, лица, указанного в п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч.14 ст.161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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.

Таким образом, перечень лицензионных требований в статье 193 ЖК РФ не является исчерпывающим, поэтому при проведении проверки соблюдения лицензионных требований следует руководствоваться Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014г. №1110, иными нормативными актами и техническими регламентами.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491).

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда закреплены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170).

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности, в том числе, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с подпунктами «а» и «е» пункта 2 Правил № 491 в состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

В соответствии с пунктом 16 Правил № 491 в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений, в частности, путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ; путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 ЖК РФ.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно части 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом, как разъяснено в совместном Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ.

В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

Пунктом 42 Правил № 491 установлено, что 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.

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, расположенными на земельном

участке, входящем в состав общего имущества дома (подпункт «ж» пункта 11 статьи 2 Правил № 491).

В материалы дела представлена выписка из книги учета земельных участков г. Орла, в пункте 527 которой указан земельный участок под жилой многоквартирный дом № 204 по ул. Комсомольской г. Орла с указанием кадастрового номера 57:25:0020704:6, свидетельство и дата регистрации 48389 от 21.01.1999.

Также представлена распечатка с публичной кадастровой карты относительно земельного участка № 57:25:0020704:6, согласно которой земельный участок имеет статус – ранее учтенный, категория земель – земли населенных пунктов, площадь – 2 665 кв.м., разрешенное использование – для объектов жилой застройки, дата постановки на учет – 27.06.2006.

В соответствии с пунктами 10, 42 Правил № 491 управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

На основании пункта 11 Правил № 491 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, в том числе, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

В соответствии с пунктом 3.8.3 Правил № 170 сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах - специализированной организацией.

Придомовая территория - это участок около жилого многоквартирного здания, включающий пешеходные пути к входам, подъезды к дому и площадки для жильцов данного дома - детские, спортивные, для отдыха, для контейнеров, для выгула собак и тому подобное (пункт Б.33 «СП 59.13330.2012, Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», утвержденных Приказом Минрегиона России от 27.12.2011 № 605)

Таким образом, обязанность управляющей организации в части сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход не связана с

фактом оформления в общую долевую собственность земельных участков под многоквартирным домом, с их межеванием, формированием, постановкой на кадастровый учет.

Общество, обслуживающее спорный жилой многоквартирный дом на основании договора, обязано соблюдать положения законодательства, определяющего требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда.

Кроме того, наличие сухих деревьев создает угрозу жизни и здоровью, приживающихся в данном доме лиц, и в настоящее время пункт 1 оспариваемого предписания Обществом исполнен.

В соответствии с пунктом 1.8 Правил № 170, техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя, в том числе санитарное содержание: уборку мест общего пользования; уборку мест придомовой территории; уход за зелеными насаждениями.

Согласно пункту 3.6.1 Правил № 170 уборка площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий должна производиться организациями по обслуживанию жилищного фонда.

В пункте 25 раздела 3 Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее также – Минимальный перечень) указаны работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

В силу пунктов 3.9.1. и 3.9.2 Правил № 170 владельцы озелененных территорий обязаны не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.; на озелененных территориях запрещается складировать любые материалы; устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек; сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса



по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку).

Управлением было установлено наличие мусора (свалка) около мусорной площадки.

Судом не принимается довод Общества о том, что проверка по загрязнению территории бытовыми отходами относится к компетенции управления Роспотребнадзора, в связи со следующим.

В части осуществления государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации пунктом 16.1 статьи 12 ЖК РФ установление порядка осуществления государственного жилищного надзора.

В силу части 1 статьи 20 ЖК РФ под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее -

обязательные требования), посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) (далее - органы государственного жилищного надзора) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством Российской Федерации (часть 2 статьи 20 ЖК РФ).

Частью 3 статьи 20 Жилищного кодекса установлено, что к отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, муниципального контроля, организацией и проведением проверок применяются положения Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения внеплановых проверок, установленных частями 4.1 и 4.2 настоящей статьи.

Подпунктом «в» пункта 2 части 2 статьи 10 Федерального закона № 294-ФЗ предусмотрено, что основанием для проведения внеплановой проверки является, в том числе, поступление в органы государственного контроля (надзора) обращений и заявлений граждан о фактах нарушения прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 утверждено Положение о государственном жилищном надзоре (далее - Положение).

Согласно пункту 2 Положения задачами государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к

созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами.

Подпунктом «а» пункта 11 Положения установлено, что предметом проверок является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к содержанию общего имущества в многоквартирном доме; к выполнению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами (в том числе управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирными домами, а также юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по выполнению услуг по содержанию и (или) работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме), услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В рассматриваемой ситуации было обращение граждан, права которых нарушаются ненадлежащим содержанием жилого фонда со стороны заявителя.

В силу пункта 1.2 статьи 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 утверждён Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, согласно которому в состав работ по содержанию придомовой территории в теплый период года входит очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.

Из вышеуказанных правовых норм следует, что Управление государственной жилищной инспекции не вышло за рамки своих полномочий при проведении проверки.

Пунктом 2 оспариваемого предписания Обществу предписано провезти уборку лестничных клеток.

В силу требований пункта 5 части 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В подп. «а» пункта 1.8 Правил № 170, установлено, что техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя санитарное содержание, в том числе, уборку мест общего пользования.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить, в том числе, требуемое санитарное состояние лестничных клеток (п. 3.2.2 данных Правил).

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 N 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими организациями 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. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками 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. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Как следует из статьи 158 ЖК РФ, пунктов 28 и 31 Правил № 491, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на

содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, 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.

Согласно п. 3.2.7 Правил № 170 при использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

В силу статьи 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» 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.

Принимая на себя функции по управлению многоквартирным домом, заявитель знал о его техническом состоянии и объемах поступающих в его распоряжение денежных средств для выполнения принятых на себя обязательств.

Заявитель, выполняя функции управляющей организации, был обязан осуществлять содержание общего имущества многоквартирного жилого дома с учетом требований, предъявляемых законодательством, в том числе санитарных норм и правил.

При этом независимо от включения (или невключения) обязательств по уборке

подъездов в многоквартирных жилых домах в перечень обязательных работ и услуг, данные работы должны выполняться в рамках функций управляющей организации по содержанию общего имущества на основании требований законодательства.

Судом не принимаются доводы заявителя об оспаривании пункта 3 предписания от 22.08.2016 № 794, поскольку данный пункт предписания отменен приказом Управления государственной жилищной инспекции Орловской области от 08.09.2016 № 81.

Пунктом 5 оспариваемого предписания обществу предписано установить рамы в местах их отсутствия, восстановить остекление.

Приказом Управления от 08.09.2016 № 81 в пункт 5 предписания от 22.08.2016 № 794 внесены изменения: в мероприятиях и работах, подлежащих выполнению по данному пункту оставлены в силу работы по восстановлению остекления на лестничных клетках подъездов вышеуказанного дома, работы по установке рам исключены.

В соответствии с пунктом 5 приложения № 7 к Правилам № 170 к текущему ремонту относятся смена и восстановление отдельных элементов и заполнений окон.

В силу пункта 4.7.1 Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать исправное состояние окон, дверей и световых фонарей.

Согласно пункту 4.7.2 Правил № 170 неисправности заполнений оконных и дверных проемов: неплотности по периметру оконных и дверных коробок; зазоры повышенной ширины в притворах переплетов и дверей; разрушение замазки в фальцах; отслоение штапиков; отсутствие или износ уплотняющих прокладок; загнивание и коробление элементов заполнений; ослабление сопряжений в узлах переплетов и дверных полотен; недостаточный уклон и некачественная заделка краев оконных сливов; отсутствие и ослабление крепления стекол и приборов, отслоение и разрушение окраски оконных коробок, переплетов и дверных полотен; засорение желобов в коробке для стока конденсата, промерзание филенок балконных дверей; проникание атмосферной влаги через заполнение проемов; щели в соединениях отдельных элементов между собой; обледенение отдельных участков окон и балконных дверей, приточных отверстий вентиляционных приборов под подоконниками в крупнопанельных домах следует устранять по мере их накопления, не допуская дальнейшего развития.

На основании пункта 4.8.14 Правил № 170 на лестничных клетках должно быть исправным остекление, быть в наличии фурнитура на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки.

Согласно пункту 13 Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, находящихся в составе общего имущества в многоквартирном доме, отнесены: проверка целостности

оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

В письменных объяснениях Общество указывает на то, что в техническом паспорте на многоквартирный дом № 204 по ул. Комсомольской в г. Орле не сказано по двойному остеклению в подъезде, положение технического паспорта регламентирует оконные рамы квартиры, а не подъезда.

Вместе с тем, согласно представленного технического паспорта на многоквартирный дом № 204 по ул. Комсомольской в г. Орле, указано на двойное остекление оконных проемов без разделения на оконные проемы квартиры или подъезда.

Наличие указанных в оспариваемом предписании нарушений создают угрозу жизни и здоровью, проживающих в данном доме лиц, и явным образом свидетельствуют о необходимости выполнения указанных объемов работ для обеспечения безопасности проживающих в доме граждан.

В соответствии с пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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 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.

Из анализа приведенных норм следует, что заявитель, являющийся управляющей организацией, обязан соблюдать положения законодательства, определяющего требования и порядок обслуживания и технической эксплуатации жилищного фонда.

Доказательств того, что заявителем приняты все зависящие от общества меры по соблюдению установленных правил и норм, в материалы дела не представлено и судом не установлено.

В отношении указания заявителя на неясность и неисполнимость предписания арбитражный суд полагает необходимым отметить следующее.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, содержащейся в Постановлении от 29.03.2011 № 2-П, пределы

государственного вмешательства в экономическую деятельность ограничены обеспечением баланса частного и публичного начал в указанной сфере.

Таким образом, предписание контролирующего органа должно обладать правовосстановительной функцией и быть направленным на защиту гражданских прав в административном порядке.

Полномочие Управления по превенции нарушений лицензионных требований не должно умалять свободу экономической деятельности, закрепленную в качестве одной из основ конституционного строя Российской Федерации (ч.1 ст.8 Конституции Российской Федерации), подавлять экономическую самостоятельность, необоснованно препятствовать осуществлению предпринимательской деятельности и чрезмерно ограничивать права участников гражданских правоотношений.

В силу части 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Таким образом, учитывая, что риск предпринимательской деятельности ложится именно на заявителя, ему и следует самостоятельно определять способы и методы этой деятельности.

Меры государственного понуждения не должны подавлять экономическую самостоятельность и инициативу граждан и юридических лиц, чрезмерно ограничивать право каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной, не запрещенной законом экономической деятельности, а также право частной собственности.

Оспариваемое предписание соответствует требованиям конкретности и исполнимости, в связи с чем, не нарушает прав и законных интересов Общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Кроме того, предписание соответствует характеру выявленных нарушений, направлено на устранение нарушений на обеспечение соблюдения прав собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: г. Орел, ул. Комсомольская, д. 204.

На основании вышеизложенного, в удовлетворении требований ООО «ЖЭУ № 10» о признании недействительным предписания Управления государственной жилищной инспекции Орловской области об устранении нарушений лицензионных требований от 22.08.2016 № 794 следует отказать в полном объеме.



В соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы по уплате государственной пошлины ложатся на заявителя.

Руководствуясь статьями 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд:

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявленных требований отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Орловской области.

Судья

Ю.В. Полинога