

КОПИЯ



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
http://13aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

12 февраля 2013 года

Дело №А56-45976/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 06 февраля 2013 года

Постановление изготовлено в полном объеме 12 февраля 2013 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Абакумовой И.Д.
судей Савицкой И.Г., Сомовой Е.А.

при ведении протокола судебного заседания: Беляевой Ю.А.

при участии:

от заявителя: Буланова А.А. по доверенности от 11.01.2013 № юр-06

от заинтересованного лица: Мильков В.Е. по доверенности от 22.01.2013

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-25491/2012) Общества с ограниченной ответственностью "Жилкомсервис №2 Кировского района" на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.11.2012 по делу № А56-45976/2012 (судья Трохова М.В.), принятое по заявлению Общества с ограниченной ответственностью "Жилкомсервис №2 Кировского района" к Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга" о признании незаконным и отмене постановления

установил:

Вх. № 440с

от 01.03.13

Общество с ограниченной ответственностью "Жилкомсервис №2 Кировского района" (ОГРН 1047855136559; 198095, Санкт-Петербург, ул. Севастопольская, д. 19; далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании незаконным и отмене Постановления Государственной жилищной инспекции Правительства Санкт-Петербурга (ОГРН 1037867000115; 190068; Санкт-Петербург, наб. кан. Грибоедова, д. 88-90, литера А; далее – Инспекция) от 25.07.2012 по делу № 1745/12 о привлечении к ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее - КоАП РФ) с назначением 40 000 руб. штрафа. Решением суда от 19.11.2012 в удовлетворении заявления отказано.

В апелляционной жалобе Общество, ссылаясь на ненадлежащую оценку судом первой инстанции обстоятельств дела, просит решение суда отменить. По мнению подателя жалобы, в его действиях отсутствует вина в совершении вменяемого

правонарушения, поскольку собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования, принять решение о текущем ремонте общего имущества. В данном случае решение общего собрания собственников помещений не выносилось. Кроме того, Общество указывает, что дома, в которых выявлены нарушения, находятся в управлении Общества непродолжительное время и нарушения, за которые привлечено Общество, допустила предыдущая управляющая организация, а также указывает на отсутствие средств необходимых для содержания общего имущества собственников. Податель жалобы также считает, что административный орган пропустил срок давности привлечения к административной ответственности, установленный в статье 4.5 КоАП РФ.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы апелляционной жалобы.

Представитель инспекции возражал против удовлетворения апелляционной жалобы по мотивам, изложенным в отзыве.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверена в апелляционном порядке.

Из материалов дела следует, что 02.07.2012 ведущим специалистом отдела контроля Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга проведена проверка соблюдения требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 (далее – Правил) по адресам: г. Санкт-Петербург, ул. Баррикадная, д. 5, ул. Баррикадная, д.3, Гладкова ул., д.39, ул. Губина, д. 5, ул. Губина, д. 3, ул. Зои Космедемьянской, д.17/26, ул. Оборонная, д.14, ул. Промышленная, д.34, ул. Турбинная, д.11, ул. Оборонная, д.5, ул. М. Говорова, д. 26, к.2, ул. М. Говорова, д. 24, ул. М. Говорова, д. 22 к.2, ул. М. Говорова, д. 22/10, пр. Стачек, д.34, к.1, пр. Стачек, д.34, к.2, пр. Стачек, д.24.

Результаты проверки, проведенной в присутствии представителей общества, зафиксированы в акте от 02.07.2012 № 01/145 (л.д.10-14).

В связи с установлением в действиях общества признаков административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, 02.07.2012 инспекцией в присутствии представителя общества составлен протокол об административном правонарушении № 01/145 (л.д.15-20), а 25.07.2012 в отношении общества вынесено постановление № 1745/12, которым общество признано виновным в совершении указанного правонарушения, ему назначено наказание в виде штрафа в размере 40 000 руб. (л.д.36-41).

Обществу вменяются следующие нарушения требований к содержанию и ремонту общего имущества:

1. ул. Баррикадная, д. 5

- п.п. 4.1.3 Правил - не обеспечены чистота и освещение подвальных помещений (в отдельных отсеках подвального помещения обнаружен битый кирпич, отдельные отсеки не освещены);

- п.п. 4.2.3.1. Правил - на фасаде обнаружены местные разрушения штукатурного, окрасочного слоев фасада, мокрые и ржавые пятна, потеки, высолы;

- п.п. 4.6.4.1. Правил - допущено неисправное состояние водосточных труб (нарушено сопряжение отдельных металлических звеньев водосточных труб на дворовом фасаде);

- п.п. 4.10.2.1 Правил - не содержится в исправном состоянии отмостка здания (обнаружены отверстия в отмостке здания);

- п.п. 5.6.2., 5.6.6. Правил - в нарушение п. 2.12.7. Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, светильники на лестничных клетках эксплуатируются без рассеивателей.

2. ул. Баррикадная, д.3

- п.п. 4.2.1.1. Правил - не обеспечено исправное состояние стен (наблюдается отслоение окрасочного слоя на 1-ом этаже лестничной клетки;
- п.п. 4.2.3.1. Правил - на фасаде обнаружены местные разрушения штукатурного, окрасочного слоев фасада, мокрые и ржавые пятна, потеки, высолы;
- п.п. 5.8.3. Правил - организацией по обслуживанию жилищного фонда не предотвращено образование конденсата на поверхности трубопроводов водопровода.

3. ул. Гладкова ул., д.39

- п.п. 4.2.1.11. Правил - отметы водосточных труб частично установлены с упором в тротуар, вместо требуемых 20-40 см выше уровня тротуара.
- п.п. 4.2.3.1. Правил - на фасаде обнаружены местные разрушения штукатурного, окрасочного слоев фасада, мокрые и ржавые пятна, потеки, высолы;
- п.п. 4.10.2.1 Правил - не содержится в исправном состоянии отмостка здания (обнаружены отверстия в отмостке здания).

4. ул. Губина, д. 5

- п.п. 3.4.7., 4.1.4 Правил - не обеспечена защита подвальных помещений от проникновения грызунов (отсутствуют сетки или жалюзийные решетки на подвальных продухах);
- п.п. 4.1.3 Правил - не обеспечено освещение подвальных помещений (отдельные отсеки не освещены);
- п.п. 4.1.15. Правил - допущено подтопление подвального помещения из-за утечек от инженерного оборудования в водомерном узле;
- п.п. 4.2.1.11. Правил - отметы водосточных труб частично установлены с упором в тротуар, вместо требуемых 20-40 см выше уровня тротуара.
- п.п. 4.2.3.1. Правил - на фасаде обнаружены местные разрушения штукатурного, окрасочного слоев фасада, мокрые и ржавые пятна, потеки, высолы.

5. ул. Губина, д. 3

- п.п. 4.2.3.1. Правил - на фасаде обнаружены местные разрушения штукатурного, окрасочного слоев фасада, мокрые и ржавые пятна, потеки, высолы;
- п.п. 5.6.2., 5.6.6. Правил - в нарушение п. 2.12.7. Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, светильники на лестничных клетках эксплуатируются без рассеивателей.

6. ул. Зои Космедемьянской, д. 17/26

- п.п.4.2.4.2. Правил - организацией по обслуживанию жилищного фонда не обеспечены меры по предотвращению разрушения краев балконных плит (обнаружено нарушение целостности штукатурного слоя до металлической арматуры балконных плит, обнаружена растительность);
- п.п. 4.10.2.1 Правил - не содержится в исправном состоянии отмостка здания;
- п.п. 5.6.2., 5.6.6. Правил - в нарушение п. 2.12.7. Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, светильники на лестничных клетках эксплуатируются без рассеивателей.

7. ул. Оборонная, д.14

- п.п. 3.5.1. Правил - на фасаде здания обнаружен знак адресации, не соответствующий проекту, утвержденному городской архитектурной службой;
- п.п. 4.1.3 Правил - не обеспечены чистота и освещение подвальных помещений (в отдельных отсеках подвального помещения обнаружен строительный и бытовой мусор, отдельные отсеки не освещены);
- п.п. 4.1.15. Правил - допущено подтопление подвального помещения из-за утечек от инженерного оборудования.

8. ул. Турбинная, д.11

- п.п. 3.4.7., 4.1.4 Правил - не обеспечена защита подвальных помещений от проникновения грызунов (отсутствуют сетки или жалюзийные решетки на подвальных продухах);

- п.п. 4.2.1.4. Правил - не обеспечена защита цоколя здания от увлажнения и обрастания мхом;

- п.п. 4.2.1.11. Правил - отметы водосточных труб частично установлены с упором в тротуар, вместо требуемых 20-40 см выше уровня тротуара.

- п.п. 4.7.1., 4.8.14. Правил - не обеспечено исправное состояние окон на лестничных клетках (отсутствует второй контур остекления);

- п.п. 4.8.10. Правил - не обеспечено исправное состояние входных крылец со стороны и дворового фасада (утрачены ограждения, допущено разрушение кирпичной кладки крылец);

- п.п. 4.10.2.1 Правил - не содержится в исправном состоянии отмостка здания; п.п. 5.8.2., 5.8.3. Правил - не обеспечена герметичность трубопровода канализации на входе в подвал (отсутствует крышка на ревизии).

9. ул. Оборонная, д.5

- п.п. 4.1.3 Правил - не обеспечено освещение отдельных отсеков подвального помещения;

- п.п. 4.1.15. Правил - допущено подтопление подвального помещения из-за утечек от инженерного оборудования.

- п.п. 4.2.1.1. Правил - не обеспечено исправное состояние стен (наблюдается отслоение окрасочного слоя на 1-ом этаже лестничной клетки);

- п.п. 4.2.1.11. Правил - отсутствуют отметы;

10. ул. М. Говорова, д. 26, к.2

- п.п. 3.4.7., 4.1.4 Правил - не обеспечена защита подвальных помещений от проникновения грызунов (отсутствуют сетки или жалюзийные решетки на подвальных продухах);

- п.п. 4.10.2.1 Правил - не содержится в исправном состоянии отмостка здания (обнаружены отверстия в отмостке здания);

- п.п. 4.6.4.1. Правил - допущено неисправное состояние водосточных труб (нарушено сопряжение отдельных металлических звеньев водосточных труб на фасаде);

- п.п. 5.6.2., 5.6.6. Правил - в нарушение п. 2.12.7. Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, светильники на лестничных клетках эксплуатируются без рассеивателей.

11. ул. М. Говорова, д. 24

- п. 3.4.7., 4.1.4 Правил - не обеспечена защита подвальных помещений от проникновения грызунов (отсутствуют сетки или жалюзийные решетки на подвальных продухах);

- п.п. 4.2.1.11. Правил - отметы водосточных труб частично установлены с упором в тротуар, вместо требуемых 20-40 см выше уровня тротуара;

- п.п. 4.2.4.2. Правил - не обеспечено исправное состояние козырьков над входами в парадные;

- п. 4.10.2.1 Правил - не содержится в исправном состоянии отмостка здания (обнаружены отверстия в отмостке здания);

- п.п. 5.6.2., 5.6.6. Правил - в нарушение п. 2.12.7. Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, светильники на лестничных клетках эксплуатируются без рассеивателей.

12. ул. М. Говорова, д. 22, к.2

- п.п. 4.1.15. Правил - допущено подтопление подвального помещения из-за утечек от инженерного оборудования в тепловом пункте;

- п.п.4.2.4.2. Правил - не обеспечено исправное состояние козырьков над входами в парадные;
- п.п. 5.6.2., 5.6.6. Правил - в нарушение п. 2.12.7. Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, светильники на лестничных клетках эксплуатируются без рассеивателей.

13. ул. М. Говорова, д. 22/10

- п.п. 4.1.3 Правил - не обеспечены чистота и освещение подвальных помещений (в отдельных отсеках подвального помещения обнаружен бытовой мусор, коробки, ящики, отдельные отсеки не освещены);
- п.п. 4.2.1.11. Правил - частично отсутствуют отметы; отметы водосточных труб частично установлены с упором в тротуар, вместо требуемых 20-40 см выше уровня тротуара;
- п.п.4.2.4.2. Правил - организацией по обслуживанию жилищного фонда не обеспечены меры по предотвращению разрушения краев балконных плит (обнаружено нарушение целостности штукатурного слоя до металлической арматуры балконных плит, обнаружена растительность);
- п.п. 4.6.1.1. Правил - организация по обслуживанию жилищного фонда не обеспечена исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей;
- п.п. 4.8.10. Правил - не обеспечено исправное состояние входных крылец со стороны дворового фасадов (допущено разрушение штукатурки крылец);
- п. 4.10.2.1 Правил - не содержится в исправном состоянии отмостка здания (обнаружены отверстия в отмостке здания);
- п.п. 5.8.3. Правил - организацией по обслуживанию жилищного фонда не предотвращено образование конденсата на поверхности трубопроводов водопровода.

14. пр. Стачек, д.34, к.1

- п.п. 3.5.1. Правил - на фасаде дома отсутствуют указатели наименования улицы;
 - п.п. 4.1.3 Правил - не обеспечены чистота и освещение подвальных помещений (в отдельных отсеках подвального помещения обнаружен бытовой мусор, отдельные отсеки не освещены);
15. пр. Стачек, д.34, к.2
- п.п. 4.8.10. Правил - не обеспечено исправное состояние входных крылец (допущено разрушение облицовки крылец);
 - п.п. 4.10.2.1 Правил - не содержится в исправном состоянии отмостка здания (обнаружены отверстия в отмостке здания);
 - п.п. 5.2.22. Правил - не обеспечена исправность тепловой изоляции на трубопроводах инженерных систем в неотапливаемых помещениях;
 - п.п. 5.6.2., 5.6.6. Правил - в нарушение п. 2.12.7. Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, светильники на лестничных клетках эксплуатируются без рассеивателей.

16. пр. Стачек, д.24

- п.п.4.2.4.2. Правил - не обеспечено исправное состояние козырьков над входами в парадные.

Не согласившись с привлечением к административной ответственности, общество оспорило постановление инспекции в судебном порядке.

Суд первой инстанции в удовлетворении заявления отказал, придя к выводу о необоснованности заявленных обществом требований.

Исследовав материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции полагает, что оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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.

Пунктом 3 части 2 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, в том числе управление управляющей организацией.

Согласно пункту 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в частности - собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

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

В соответствии с подпунктом «б» пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее - Правила №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 безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Частью 1 статьи 36 ЖК РФ предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с пунктом 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 частности, осмотр общего имущества, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

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 N 170, которые являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В Правилах эксплуатации 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 организацией.

Нарушения обществом указанных в постановлении пунктов подтверждаются материалами дела (акт проверки, протокол об административном правонарушении) и не оспариваются заявителем.

При этом общество настаивает на отсутствии вины в совершении административного правонарушения.

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

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.

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 организация 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.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления обеспечивается, в том числе собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ (абзац 1 подпункта а) пункта 16 Правил №491).

Согласно пункту 2.1 Устава Общества, одной из целей деятельности Общества является оказание услуг по управлению эксплуатацией жилого и нежилого фонда, управление недвижимым имуществом (л.д. 89).

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений влечет административную ответственность, предусмотренную статьей 7.22 КоАП РФ.

Субъектом данного правонарушения является лицо, на которое возложены функции по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Из материалов дела видно, что собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления многоквартирным домом выбрали управление управляющей организацией; такой организацией в соответствии с договором управления многоквартирным домом является общество и именно оно обязано содержать в исправном состоянии общее имущество в многоквартирном доме.

При таких обстоятельствах судом первой инстанции правомерно установлено наличие состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, в действиях общества.

Доводы заявителя жалобы о том, что административный орган пропустил срок давности привлечения к административной ответственности, установленный в статье 4.5 КоАП РФ, отклоняются судом апелляционной инстанции.

Вменяемое Обществу правонарушение является длящимся, поэтому срок давности привлечения к административной ответственности исчисляется с момента обнаружения правонарушения. В данном случае правонарушение, выразившееся в нарушении правил содержания и ремонта жилых домов, выявлено в ходе проверки, проведенной 02.07.2012. Постановление о привлечении Общества к административной ответственности вынесено Инспекцией 25.07.2012, то есть в пределах установленного в статье 4.5 КоАП РФ двухмесячного срока. Административный штраф назначен в минимальном размере, предусмотренном санкцией статьи 7.22 КоАП РФ.

Таким образом, каких-либо нарушений процедуры привлечения общества к административной ответственности судом не установлено.

Судом первой инстанции правильно установлены обстоятельства дела, в соответствии со статьей 71 АПК РФ исследованы и оценены имеющиеся в деле доказательства, правильно применены нормы материального права, подлежащие применению в данном споре, нормы процессуального права при рассмотрении дела не нарушены.

При таких обстоятельствах, оснований для отмены решения суда не имеется.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.11.2012 по делу № А56-45976/2012 оставить без изменения, апелляционную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис №2 Кировского района» - без удовлетворения.



Председательствующий

Судья

КОПИЯ ВЕРНА
ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ
АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

Специалист

Дата

И.Д. Абакумова

И.Г. Савицкая

Е.А. Сомова