

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Бузулук

07 декабря 2011 года

И.О. мирового судьи судебного участка № 1 г. Бузулука Оренбургской области Мировой судья судебного участка №2 г.Бузулука Оренбургской области Борисова Е.А.,
при секретаре Ходюковой Л.В.,
с участием представителя юридического лица, привлекаемого к административной ответственности – Дерюгиной Натальи Алексеевны, действующей на основании доверенности №3620 от 19.10.2011г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело об административном правонарушении в отношении **общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба заказчика»**, находящегося по адресу: Оренбургская область, г. Бузулук, ул. 1 Мая, дом №100,

УСТАНОВИЛ:

ООО «УК «Служба заказчика» в срок до 01.10.2011 года не выполнило требования предписания №1428 от 28.05.2010г. об устранении нарушений требований законодательства по содержанию жилищного фонда в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Бузулук, ул. Энергетическая, д. 12, выданного Государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области, осуществляющей контроль за использованием, содержанием и сохранностью жилищного фонда, а именно не устранены нарушения:

- п.1.7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. №170: просадки, щели и трещины в отмостки, 52м. кв.;

- п. 4.2.3.1 ПИН – местные разрушения штукатурного слоя фасада 20 м. кв.;

- п. 4.2.3.1 ПИН – местные разрушения окрасочного слоя фасада, 100 м. кв.

В судебном заседании представитель ООО УК «Служба заказчика» Дерюгина Н.А. пояснила, что в управлении ООО УК «Служба заказчика» находится многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Бузулук, ул. Энергетическая, д. 12. 28.05.2010 г. государственной жилищной инспекцией по Оренбургской области проводилась внеплановая выездная проверка по обращению жильца кв. №1 Коротковских А.И. По данному предписанию обслуживающей организацией ООО «Жилкомсервис-2» было устранено разрушение штукатурки и кладки цоколя, неисправное состояние придомовой территории, что подтверждается актом проверки №04-02-1025/А-2 от 03.10.2011 г.

Работы по устранению других нарушений были приостановлены, в связи с принятием собственниками на общем собрании решения об обращении в орган местного самоуправления с заявлением о признании дома аварийным. Дом №12 по ул. Энергетическая 1958 года постройки, четырех квартирный. Жильцы данного дома в 2010 г обратились в адрес муниципального образования г. Бузулук о признании дома аварийным. Межведомственной комиссией по признанию многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принято решение о необходимости проведения капитального ремонта данного жилого дома. Собственники с данным решением не согласились и обратились с требованием провести повторное обследование. Муниципальным образованием г. Бузулук, являющимся собственником квартиры №4 по ул. Энергетической было инициировано общее собрание собственников данного дома с повесткой дня: 1. Проведение капитального ремонта многоквартирного дома. 2 Проверка деятельности управляющей компании. 20.09.2011 г. проводилось общее собрание собственников. На данном собрании по указанным вопросам решение не было принято, однако собственниками был рассмотрен вопрос и принято решение о проведении повторного обследования межведомственной комиссией для признания дома аварийным. Поскольку для признания дома аварийным требуется наличие заключения специализированной организации собственникам было предложено решить вопрос о порядке оплаты услуг такой организации, в связи с чем было назначено проведение повторного общего собрания на 11.10.2011 г. На общем собрании 11.10.2011 г. собственники отказались от привлечения специализированной организации за счет собственных средств, а также отказались оформить свой отказ в листах голосования. Также администрацией МО г. Бузулука сообщено, что 11.10.2011 г. в межведомственную комиссию направлено заявление о необходимости повторного обследования дома. При обращении ООО УК «Служба заказчика» к собственникам о проведении ремонтных работ по предписанию ГЖИ, собственники отказались от их проведения, поскольку в случае признания дома подлежащим сносу, аварийным или требующим капитального ремонта проведение данных работ не целесообразно. ООО УК «Служба заказчика» не устранены те нарушения по предписанию, которые носят характер капитальных работ и не относятся к работам, обеспечивающим нормативные условия для проживания:

- просадки, щели и трещины в отмоستках – 52 кв.м.
- местные разрушения штукатурного слоя фасада – 20 кв.м.
- местные разрушения окрасочного слоя фасада – 100 кв.м.

Исходя из объема работ и площади, на которой они должны производиться, видно, что работы носят капитальный характер. Согласно ст. 44,46,158 ЖК РФ для проведения работ по капитальному ремонту дома, требуется решение общего собрания собственников принятое большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. Собственники по дому по ул. Энергетическая, 12 отказались от

проведения работ и решили провести повторное обследование дома. В связи с чем, ООО УК «Служба заказчика» не вправе производить работы, которые указаны в предписании и не должно нести административную ответственность за его исполнение. ООО УК «Служба заказчика» не имела возможности устранить нарушение, так как собственники фактически отказались от проведения работ и решили провести повторное обследование дома. Просит прекратить производство по делу в связи с отсутствием состава административного правонарушения.

Представитель Государственной жилищной инспекции по Оренбургской области Петров Д.В., действующий на основании доверенности №01/21 от 12.01.2011г., в суд не явился, был надлежащим образом извещен о месте и времени судебного заседания, просил рассмотреть дело в его отсутствие, представил письменные возражения относительно доводов представителя юридического лица, привлекаемого к административной ответственности, в котором указал, что материалами дела не подтверждается принятие ООО УК «Служба заказчика» всех зависящих от него мер по исполнению предписания. Повторно за продлением срока устранения нарушений не обращались, приведенные доводы юридического лица не являются основанием для освобождения от административной ответственности.

Выслушав Дерюгину Н.А., изучив представленные материалы, мировой судья квалифицирует действия ООО УК «Служба заказчика» по ст.19.5 ч.1 КоАП РФ, как невыполнение в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства.

Вина ООО «УК «Служба заказчика» в совершении названного административного правонарушения подтверждается совокупностью исследованных по делу доказательств, а именно: протоколом №04-02-1025/А-2/ПЛ-1 об административном правонарушении от 03.10.2011, в котором имеется письменное объяснение директора юридического лица Худякова В.В., где он не отрицает факт невыполнения предписания в срок, но распоряжением №04-02-1025 от 29.09.2011г., предписанием №1728, актом проверки №1425 от 28.05.2010 г., распоряжением №645 от 27.05.2010 г., Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, Уставом ООО «УК «Служба заказчика», Договором от 09.02.2010 г., которые мировой судья признаёт достоверными, относимыми и допустимыми, поскольку они согласуются и дополняют друг друга, содержат сведения об обстоятельствах совершения установленного административного правонарушения, о наличии вины ООО «УК «Служба заказчика» в его совершении, а также иных обстоятельствах, имеющих значение для разрешения дела, полученных в соответствии с требованиями процессуального законодательства.

За повторным продлением срока устранения нарушений ООО «УК «Служба заказчика» в установленном порядке не обращалось, хотя имело

такую возможность. Законность предписания, наличие либо отсутствие возможности его выполнения в установленном законом порядке ООО УК «Служба заказчика» не оспаривалось.

Доводы представителя Дерюгиной Н.А. об отсутствии состава правонарушения суд находит необоснованными по следующим основаниям.

В соответствии со ст.161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В развитие положений ЖК РФ, постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила № 491), которые содержат определение понятия «содержание общего имущества многоквартирного дома» (п. 11),

При этом 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.

В Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170) перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей организацией.

Довод представителя ООО УК «Служба заказчика» о том, что управляющая организация обязана выполнять только те работы и услуги, которые определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме основан на неверном толковании положений ЖК РФ.

Из постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 г. №6464/10, следует, что 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. 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.

Аналогичные положения содержит постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 года № 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях».

В указанном постановлении п. 3.3. отмечено, что поскольку отношения между собственниками жилых помещений и управляющей организацией по поводу перечня услуг и работ, касающихся содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет управляющая организация, а также порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регулируются договором управления многоквартирным домом, тот факт, что у управляющей организации отсутствуют средства для проведения соответствующих работ в рамках утвержденного тарифа, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность по делам об административном правонарушении. Также не является таким обстоятельством сам по себе факт отказа собственников жилых помещений от дополнительного финансирования соответствующих работ.

Довод представителя Общества относительно аварийного состояния дома, также не состоятелен, поскольку согласно п. 3.2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 г. №11 признание жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции само по себе не является обстоятельством, исключающим обязанность по содержанию этого дома в необходимых до отселения проживающих в нем лиц и при ненадлежащем содержании возможность привлечения виновных лиц к ответственности за совершение административных правонарушений. Кроме того, в материалах дела отсутствуют сведения о признании многоквартирного дома №12 по ул. Энергетическая аварийным и подлежащим сносу. Соответственно, работы должны выполняться в полном объеме.

Применение данной правоприменительной практики (Пленумы Высшего Арбитражного Суда РФ) мировой судья находит обоснованным, поскольку рассматривается дело об административном правонарушении в отношении юридического лица.

Кроме того, предписание № 1728 выдано жилищной инспекцией 28 мая 2010 года, срок устранения с учетом продления указан - 01 октября 2011 года, то есть для устранения выявленных нарушений Обществу

предоставлялось 1,5 года. Довод Общества о том, что нарушения по предписанию не устранены, в связи с тем, что они носят характер капитальных работ, не соответствует действительности.

Так, согласно приложению № 7 Правил № 170, устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы, ремонт и окраска фасадов относятся к перечню работ, относящихся к текущему ремонту. Согласно п. 14.2 ст.1 Градостроительного кодекса РФ к капитальному ремонту объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) относятся замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов

Административное правонарушение, предусмотренное ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ (невыполнение в установленный срок законного предписания органа осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательств), является правонарушением с формальным составом, то есть не требующим наступления вредных последствий. Более того, объективная сторона ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ выражается в невыполнении в установленный срок законного предписания жилищной инспекции, осуществляющей государственный надзор об устранении нарушений законодательства. Правонарушение считается совершенным с момента истечения срока, предусмотренного предписанием.

Таким образом, материалами дела не подтверждается принятие ООО УК «Служба заказчика» всех зависящих от него мер по исполнению предписания.

Обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность ООО УК «Служба заказчика», мировым судьёй не установлено.

Учитывая обстоятельства совершения правонарушения, мировой судья применяет наказание в виде штрафа в минимальном размере, предусмотренном санкцией ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ч.1 ст.19.5, ст.ст. 29.9, 29.10 КоАП РФ, мировой судья

П О С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Служба заказчика» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч.1 ст.19.5 КоАП РФ, и назначить наказание в виде штрафа в сумме **10000 (десять тысяч) рублей.**

Штраф подлежит оплате в УФК по Оренбургской области (Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области); Банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области; расчетный счет: 40101810200000010010, БИК 045354001, ИНН 5610040758, КПП 561001001, КБК 85411690040040000140, ОКАТО 53401000000.

Постановление может быть обжаловано в Бузулукский районный суд Оренбургской области через мирового судью в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

Мировой судья



Е.А. Борисова

