



**Арбитражный суд Хабаровского края**  
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, [www.khabarovsk.arbitr.ru](http://www.khabarovsk.arbitr.ru)

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Хабаровск

дело № А73-17360/2015

09 февраля 2016 года

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Шапошниковой В.А. рассмотрел в порядке упрощенного производства дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Дальневосточная сервисно-ремонтная компания-Авиагородок» об оспаривании постановления Главного контрольного управления Правительства Хабаровского края от 06.11.2015 № 981ж/15-Ю. Сущность спора: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дальневосточная сервисно-ремонтная компания-Авиагородок» (далее – ООО «УК «ДВСРК-Авиа», Управляющая компания, общество, заявитель) обратилось в арбитражный суд с требованием отменить постановление Главного контрольного управления Правительства Хабаровского края (далее – Управление, административный орган) от 06.11.2015 № 981ж/15-Ю, которым общество привлечено к административной ответственности по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в виде штрафа в размере 40 000 рублей.

В обоснование заявленного требования Общество указывает на недоказанность административным органом события вменяемого административного правонарушения и процессуальные нарушения.

В установленный судом срок от административного органа поступили материалы административного производства и отзыв, согласно которому

административный орган с заявленным требованием не согласен, полагает, что факт административного правонарушения и вина Общества полностью подтверждаются имеющимися в материалах дела доказательствами.

В соответствии с положениями статей 226 – 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в порядке упрощенного производства.

Изучив материалы дела, суд установил:

Во исполнение указания прокуратуры Хабаровского края от 13.05.2015 № 119/7 «Об организации надзора за соблюдением законодательства в ходе подготовки топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства к работе в осенне-зимний период 2015/2016 гг.» прокуратурой Железнодорожного района г. Хабаровска проведена проверка, в ходе которой установлено следующее:

По состоянию на 17.09.2015 ООО «УК «ДВСРК-Авиа» не оформлены паспорта готовности домов к зимнему периоду 2015 – 2016 годов.

В ходе проверки прокуратурой сделаны копии путем случайной выборки с оригиналов паспортов готовности жилых домов, в ходе анализа сделанных копий установлено, что по состоянию на 02.10.2015, последние не готовы, в паспортах готовности имеются отметки МУП «Водоканал» о неудовлетворительном состоянии жилых домов (о не готовности домов к зимнему периоду 2015-2016 годов). Во всех паспортах готовности отсутствуют, в том числе, подписи и печати самой управляющей компании о разрешении эксплуатации домов в зимнем периоде 2015 – 2016 годов.

Усмотрев в действиях ООО «УК ДВСРК-Авиа» признаки состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, прокурором Железнодорожного района г. Хабаровска постановлением от 02.10.2015 в отношении общества возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП РФ. Материалы на рассмотрение направлены в Главное контрольное управление Правительства Хабаровского края.

О времени и месте вынесения постановления о возбуждении дел об административном правонарушении законный представитель общества Герасименко А.В. извещен письмом № 2-25-15, врученным 01.10.2015 представителю общества Спешневу С.В., действующему по доверенности от 01.09.2015.

Как следует из содержания доверенности, подписанной генеральным директором ООО «УК ДВСРК-Авиа» А.В. Герасименко, Спешневу С.В. предоставлены полномочия представлять интересы ООО «УК ДВСРК-Авиа» при рассмотрении органами (должностными лицами) дел, вытекающих из административных правоотношений – делать запросы в любые органы, подавать необходимого рода заявления, получать и предъявлять справки и документы, расписываться и совершать все действия, связанные с выполнением данного поручения.

При вынесении постановления присутствовал представитель общества Спешнев С.В., действующий по доверенности от 01.09.2015. В своих письменных объяснениях от 02.10.2015 Спешнев С.В. пояснил, что представляет интересы ООО «УК «ДВСРК-Авиа» и генерального директора общества Герасименко А.В. Герасименко уведомлен о времени и месте рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

При таких обстоятельствах суд признает, что законный представитель ООО «УК «ДВСРК-Авиа» извещен надлежащим образом о времени и месте вынесения постановления о возбуждении дела об административном правонарушении.

Определением от 23.10.2015 № 981ж/15-Ю рассмотрение дела об административном правонарушении назначено на 06.11.2015 в 10 часов 45 минут по адресу: г. Хабаровск, Амурский бульвар, 43 каб. 719. Копия определения вручена обществу 29.10.2015 под входящий № 87. Кроме этого, копия определения направлена на электронный адрес общества.

Постановлением заместителя начальника управления государственного жилищного надзора Саласина А.П. от 06.11.2015, вынесенным в присутствии

представителя общества Спешнева С.В., ООО «УК «ДВСПК-Авиа» привлечено к административной ответственности, предусмотренной статьей 7.22 КоАП РФ, в виде штрафа в размере 40 000 рублей.

Не согласившись с указанным постановлением, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В соответствии со статьей 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, **правил** содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Как следует из материалов дела, ООО «УК «ДВСПК-Авиа», является специализированной организацией, осуществляет содержание жилищного фонда, переданного ему в управление, деятельность по его техническому обслуживанию и текущему ремонту в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

В соответствии с п. 3 ст. 30, ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, и если иное не предусмотрено федеральным законом или договором. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в таком доме. Правила содержания общего имущества устанавливаются Правительством

Российской Федерации.

Согласно ст.210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Содержание включает в себя расходы на текущий и капитальный ремонт, поддержание имущества в работоспособном состоянии.

В соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации), статьями 161, 162 ЖК РФ техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем. 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. Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижения целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно пункту 1.8 Правил и норм технической эксплуатации управление жилищным фондом включает в себя организацию эксплуатации, а также все виды работ с нанимателями и арендаторами.

В соответствии с пунктом 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), «исполнитель» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный

предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Согласно пункту 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества), общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований **законодательства** Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В соответствии с пунктом 2.6.10 Правил и норм технической эксплуатации, готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях (приложение N 9);

- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий;

- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;

- обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердого - не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров - из расчета не менее 3 - 4 м<sup>3</sup> на 1 тыс. м<sup>2</sup> уборочной площади;

- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;

- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.

Приложением № 9 к Правилам и нормам технической эксплуатации утверждена форма паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях. Согласно данному приложению, в паспорте готовности должна быть сделана отметка: «Разрешаю эксплуатацию данного дома в зимних условиях 200\_ г.». Такая отметка делается главным инженером управляющей компании, председателем ТСЖ, руководителем ведомственного предприятия и заверяется печатью. Результаты проверки готовности объекта принимаются и подписываются комиссией в составе: руководителя обслуживающего предприятия, представителей общественности, представителей

специализированной организации.

Как следует из информации от 17.09.2015 № 4303/1-18, представленной Комитетом Администрации города Хабаровска по управлению Железнодорожным районом, в управлении ООО «УК ДВСРК-Авиа» находится 12 жилых домов. По состоянию на 17.09.2015 паспорта готовности домов к эксплуатации в зимних условиях управляющей организацией не оформлены.

Из содержания представленных в материалы дела паспортов готовности домов к эксплуатации в зимних условиях, установлено следующее:

- в указанных паспортах отсутствует дата их составления;
- в отношении жилых домов по ул. Данчука, 8, Матвеевское шоссе, 29, ул. Мирная, 10, Матвеевское шоссе, 13 имеется отметка должностного лица МУП г. Хабаровска «Водоканал» от 28.09.2015 о том, что канализация находится в неудовлетворительном состоянии;
- в паспортах готовности отсутствуют подписи и печати самой управляющей компании о разрешении эксплуатации дома в зимнем периоде 2015-2016 годов, а также отсутствуют сведения о представителях общественности (ФИО и адрес проживания) и их подписи.

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что жилые дома, находящиеся в управлении ООО «УК «ДВСРК-Авиа» по состоянию на 17.09.2015 не были готовы к эксплуатации в зимнем периоде 2015-2016 г.г., акты готовности не были утверждены и сданы до 15.09.2015, что, в свою очередь, свидетельствует о ненадлежащем содержании жилых домов и невыполнении ООО «УК ДВСРК-Авиа» своих обязанностей по управлению многоквартирными домами.

На ООО «УК ДВСРК-Авиа», как на специализированной организации, осуществляющей деятельность по содержанию жилищного фонда, переданного ей в управление, лежит не только обязанность по содержанию жилого фонда, по его техническому обслуживанию и текущему ремонту в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, но и ответственность за нарушение этих правил и норм.



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

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

В силу статьи 26.1 КоАП РФ к обстоятельствам, подлежащим выяснению по делу об административном правонарушении, относится, в том числе, наличие (отсутствие) события административного правонарушения и виновность лица в совершении административного правонарушения.

Представленными в материалы дела доказательствами, в том числе, информацией Комитета администрации города Хабаровска по управлению Железнодорожным районом от 17.09.2015, паспортами готовности дома к эксплуатации в зимних условиях, постановлением от 02.10.2015 о возбуждении дела об административном правонарушении в полном объеме подтвержден факт нарушения заявителем пункта 2.6.10 Правил и норм технической эксплуатации.

Вина Общества выражается в непринятии всех возможных и достаточных мер для соблюдения норм и правил, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность. Обществом не представлено доказательств, свидетельствующих о наличии каких-либо исключительных обстоятельств, находящихся за пределами его возможностей, препятствующих фактической реализации предоставленных

Обществу прав и выполнению возложенных на него обязанностей.

Представленными в материалы дела документами в полном объеме подтверждено, что у ООО «УК ДВСРК-Авиа» имелась возможность соблюдения правил и норм действующего законодательства, однако им не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

С учетом изложенного суд считает, что имеющиеся в материалах дела доказательства являются достаточными для квалификации противоправного деяния ООО «УК ДВСРК-Авиа» по статье 7.22 КоАП РФ и приходит к выводу о наличии в действиях Общества состава этого административного правонарушения.

Нарушений порядка привлечения Общества к административной ответственности судом не установлено.

Установленный статьей 4.5 КоАП РФ срок давности привлечения к административной ответственности не пропущен.

Мера наказания определена в минимальном размере, предусмотренном санкцией статьи 7.22 КоАП РФ.

Исходя из обстоятельств совершенного правонарушения, суд считает, что оснований, предусмотренных статьей 2.9 КоАП РФ для квалификации правонарушения как малозначительного не имеется.

По смыслу статьи 7.22 КоАП РФ рассматриваемое административное правонарушение посягает на установленный нормативными правовыми актами порядок в области соблюдения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, который должен носить устойчивый характер и соблюдение которого является обязанностью каждого участника данных правоотношений, в связи с чем в рассматриваемом конкретном случае не может быть признано малозначительным.

В рассматриваемом случае существенная угроза охраняемым общественным отношениям заключается не в наступлении каких-либо материальных последствий правонарушения, а в пренебрежительном отношении заявителя к исполнению своих обязанностей в сфере жилищных правоотношений.

В соответствии с ч.3 ст.211 АПК РФ, в случае, если при рассмотрении заявления об оспаривании решения административного органа о привлечении к административной ответственности арбитражный суд установит, что решение административного органа о привлечении к административной ответственности является законным и обоснованным, суд принимает решение об отказе в удовлетворении требования заявителя.

С учетом изложенного суд считает, что требования заявителя являются необоснованными и не подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167 – 170, 211, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### Р Е Ш И Л:

Отказать ООО «УК «ДВСРК-Авиа» в удовлетворении заявленных требований о признании незаконным и отмене постановления Главного контрольного управления Правительства Хабаровского края от 06.11.2015 № 981ж/15-Ю.

Решение вступает в законную силу по истечении десятидневного срока со дня его принятия (изготовления его в полном объеме), если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней с даты принятия решения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

В.А. Шапошникова