



256/2018-68055(1)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КОМИ
ул. Орджоникидзе, д. 49а, г. Сыктывкар, 167982
8(8212) 300-800, 300-810, <http://komi.arbitr.ru>, e-mail: info@komi.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар

08 августа 2018 года

Дело № А29-5894/2018

Арбитражный суд Республики Коми в составе судьи Басманова П.Н., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Филипповой А.И.,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Жилищный сервис» (ИНН: 1121023300, ОГРН: 1141121000459) к Государственной жилищной инспекции по Усть-Вымскому району Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) (ИНН: 1101056523, ОГРН: 1161101050439) о признании недействительным предписания,

при участии:

от заявителя: не явились,

от ответчика: не явились,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный сервис» (далее – ООО «Жилсервис», заявитель, Общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с заявлением о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции по Усть-Вымскому району Службы Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля) (далее – Служба Стройжилтехнадзора Республики Коми, административный орган) от 09.02.2018 № 02-22-22/17.

Определением суда от 07.06.2018 заявление принято к производству, предварительное судебное заседание проведено 16.07.2018, судебное разбирательство назначено на 08.08.2018.

Общество полагает, что договором управления многоквартирным домом не предусмотрено проведение работ, которые отражены в предписании. Предписание в части приведения перечня обязательных работ

и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством вынесено за пределами полномочий ответчика.

Ответчик с заявленными требованиями не согласен, просит в удовлетворении заявления отказать. Подробно доводы изложены в отзыве.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом уведомлены о дате и времени судебного заседания, в связи с чем суд считает возможным рассмотреть дело с учетом положений, предусмотренных статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), без участия представителей сторон.

Суд, изучив материалы дела, установил следующее.

ООО «Жилищный сервис» осуществляет лицензионный вид деятельности по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от 29.04.2015 № 101, в том числе домом 6 пст. Черный Яр Усть-Вымского района Республики Коми на основании договора управления многоквартирным домом от 01.11.2016.

На основании коллективного обращения граждан и в соответствии с распоряжением Службы Стройжилтехнадзора по Республике Коми от 29.01.2018 № 175-л в отношении ООО «Жилищный сервис» проведена внеплановая выездная проверка.

В ходе проверки установлено, что жилой дом по адресу: пст. Черный Яр, д. 6, построен в 1978 году, материал стен – брус, количество этажей – 2, количество квартир – 12, общая площадь – 734,9 кв.м. Степень благоустройства жилого дома: центральное отопление, электроснабжение, газоснабжение, выгребные ямы.

На момент проверки сухая и мокрая уборка лестничных клеток в подъездах жилого дома не проведена. При визуальном осмотре лестничных клеток установлено антисанитарное состояние, окна, стены, потолок и пол с признаками загрязнений. Потолки обиты ДВП, которые имеют следы подтеков и провисли. Оконные и дверные проемы деревянные, имеют неплотный притвор, нарушен окрасочный слой. Лестницы выполнены в деревянном исполнении, присутствует отслоение и разрушение красочного слоя, трещины, выбоины и истирание отдельных досок лестничного марша, недостаточная прочность крепления тетив к подкосоурным балкам, при ходьбе по ступеням чувствуется прогиб досок, нарушена горизонтальность ступеней. Наблюдается стирание досок в ходовых местах пола, шаткость отдельных досок. Присутствует нарушение окрасочного слоя пола. Дверцы шкафов с электросчетами и электроизмерительными приборами, располагаемых на лестничных клетках, не закрыты. Вблизи от шкафов с электросчетами и электроизмерительными приборами наблюдается провисание, заматывание, запутывание электропроводки. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников многоквартирного дома составлен с нарушениями требований статьи 162 ЖК РФ.

По результатам проверки составлен акт от 09.02.2018 № 02-22-24/22, Обществу выдано предписание от 09.02.2018 № 02-22-22/17.

Не согласившись с предписанием, Общество обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с настоящим заявлением.

Исследовав материалы дела, заслушав участвующих лиц, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных требований в силу следующего.

Согласно 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 органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение 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.

Для признания ненормативного акта недействительным, решения и действия (бездействия) незаконными необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности, что также отражено в пункте 6 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Оспариваемое заявителем предписание выдано органом государственного контроля (надзора) по итогам проведенной в отношении общества как лицензиата внеплановой выездной проверки в рамках лицензионного контроля. При оценке вопроса о законности оспариваемого в рамках настоящего дела предписания помимо полномочий вынесшего это предписание органа и оснований для проведения такой проверки выяснению подлежит наличие у управляющей организации обязанности по проведению требуемых мероприятий.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу пункта 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ.

Следовательно, бремя содержания имущества может быть возложено на лиц, не являющихся собственниками этого имущества.

В соответствии с частью 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.

Согласно части 1 статьи 161 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В силу пункта 10 Правил № 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.

Согласно пункту 42 Правил № 491 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.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда предусмотрены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170). 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 и системы инженерно-технического обеспечения этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей (обслуживающей) компанией.

Из материалов дела следует и установлено судом, что в соответствии с договором управления многоквартирным домом от 01.11.2016 ООО «Жилищный сервис» приняло на себя обязательства за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме по адресу: Республика Коми, пст. Черный Яр, д. 6.

ООО «Жилищный сервис», обслуживая указанный жилой дом и получая в соответствии с договором плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, обязано соблюдать требования законодательства, определяющие, в том числе порядок содержания общего имущества многоквартирного дома, к которому в силу статьи 36 ЖК РФ и пункта 2 Правил № 491 относятся помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

В соответствии с требованиями Правил № 170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках; требуемое санитарное состояние лестничных клеток; нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках (пункт 3.2.2);

- окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок (пункт 3.2.3);

- периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке. 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 (пункт 3.2.7);

- периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа (пункт 3.2.9);

- располагаемые в лестничных клетках шкафы с электросчетками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты (пункт 3.2.18);

- содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку; устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов; восстановление защитно-отделочных покрытий; периодическую проверку технического состояния полов в эксплуатируемых помещениях (пункт 4.4.1);

- разрушение окрасочного слоя деревянных полов, отсутствие и засорение вентиляционных решеток или щелей за плинтусами, подвижность и выпадение отдельных клепок должны устраняться по мере выявления. Местные просадки, зыбкость, истирание, рассыхание и коробление досок и паркетных клепок, скрип, отсутствие вентиляционных решеток, загнивание, отслоение покрытия от основания следует устранять при ремонте по проекту пункт 4.4.2);

- полы с повышенной зыбкостью и прогибами необходимо вскрыть, проверить состояние древесины несущих конструкций и упругих прокладок и отремонтировать конструкцию (пункт 4.4.3);

- дощатые полы следует красить масляной краской или эмалью не реже одного раза в три года с предварительной их шпаклевкой (пункт 4.4.6);

- 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 (пункт 4.7.2);

- окраску оконных переплетов и дверных полотен следует возобновлять не реже чем через шесть лет (преимущественно совмещать с ремонтом фасада). Окраску световых фонарей с наружной и внутренней стороны следует производить через каждые пять лет. Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон, балконных дверей и входных дверей в подъезды следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами, а фанерованные дубовым шпоном двери следует периодически циклевать и покрывать лаком. Все детали входных дверей из цветных или нержавеющей металлов (петли, ручки, нашивные листы, рейки у стекол) должны периодически по мере загрязнения очищаться до блеска, а повреждения – устраняться (пункт 4.7.4);

- неисправное состояние лестниц (коррозия металлических косоуров, повышенные прогибы площадок и маршей, неплотное прилегание площадок и маршей к стенам, трещины, выбоины, отслоения пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях от истирания, ослабление крепления ограждений, поручней и предохранительных сеток, повреждение перил, загнивание древесины, недостаточная прочность креплений тетив к подкосоурным балкам и т.п.) следует устранять по мере их появления и не допускать дальнейшего разрушения (пункт 4.8.1);

- при прогибах лестничных маршей и площадок, превышающих допускаемые нормы (в случае увеличивающейся деформации), работники организации по обслуживанию жилищного фонда должны усиливать несущие элементы лестниц (по проекту), предварительно приняв меры по безопасности эксплуатации лестниц (пункт 4.8.3);

- заделку трещин, углублений, выбоин и околлов в конструкциях лестниц следует производить по мере появления дефектов с применением материалов, аналогичных материалу конструкций. Потерявшие прочность лестничные ступени в разборных маршах должны быть заменены новыми. Зазоры между лестничным маршем и стеной следует заделывать цементным раствором. Исправлять сколы в валиках проступей рекомендуется путем применения готовых вставок или бетонирования на месте. В каменных ступенях поврежденные места следует вырубать и заделывать вставками из камня (пункт 4.8.4);

- пришедшие в ветхое состояние тетивы, покрытия лестничных площадок, ступени и поврежденные части ограждений необходимо заменять, а расшатавшиеся ограждения укреплять (пункт 4.8.7);

- окраску конструкций лестниц следует производить через каждые пять лет (пункт 4.8.9);

- элементы лестницы: минимально допустимое значение опирания на бетонные и металлические поверхности - 50 мм, на кирпичную кладку - 120 мм; допустимое нарушение горизонтальности лестничных площадок - не более 10 мм, а ступеней лестниц - не более 4 мм; отклонение перил от вертикали - не более 6 мм (пункт 4.8.13);

- лестничные клетки: должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки; помещение должно регулярно проветриваться, температура воздуха - не менее +16 град. С; должна быть обеспечена регулярная уборка: обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц; рекомендуется перед наружными входными дверями устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега; входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок (пункт 4.8.14);

- эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с установленными требованиями (пункт 5.6.1).

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

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 утвержден Минимальный перечень услуг, а также Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила № 290).

В соответствии с пунктом 23 Правил № 290 работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

Материалами проверки подтверждается, что ООО «Жилищный сервис» нарушены пункты 3.2.2, 3.2.3, 3.2.7, 3.2.9, 3.2.18, 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.6, 4.7.2, 4.7.4, 4.8.1, 4.8.3, 4.8.4, 4.8.7, 4.8.9, 4.8.13, 4.8.14, 5.6.1 Правил № 170, а также пункт 23 Правил № 290.

Согласно пунктам 2.1, 2.2, 3.1.1, 3.1.2 договора управления от 01.11.2016 управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Управляющая организация обязана осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего договора, а также требованиями законодательства.

Таким образом, именно ООО «Жилищный сервис» несет ответственность за невыполнение обязательных требований и правил.

Доводы Общества об отсутствии в договоре управления от 01.11.2016 работ, на проведение которых указывается в оспариваемом предписании, судом отклоняются.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 18.12.2013 № 5-АПГ13-53 указано, что закрепленный в Постановлении Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 Минимальный перечень работ и

услуг не может быть снижен произвольно ни иными нормативными правовыми актами, имеющими меньшую юридическую силу, ни лицами, ответственными за надлежащее содержание общего имущества.

Как разъяснил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 29.09.2010 № 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 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.

Обществу предоставлено право выбора способа устранения выявленных нарушений, а также определение объема необходимых работ, которые оно обязано осуществлять в силу возложенных на него договором и действующим жилищным законодательством обязательств.

Учитывая, что причиной допущенных нарушения явилось отсутствие в договоре управления от 01.11.2016 перечня обязательных мероприятий, которые необходимо проводить при управлении многоквартирным домом, административный орган обоснованно указал в предписании на необходимость приведения Перечня обязательных работ, являющегося приложением к договору, требованиям действующего законодательства.

С учетом изложенных обстоятельств, следует признать, что оспариваемое предписание, возлагающее на Общество обязанность по устранению выявленных нарушений обязательных требований, не противоречит действующему законодательству и не нарушают прав заявителя; у административного органа имелись основания для выдачи обществу обязательного для исполнения предписания, целью которого является обеспечение безопасности и комфортного проживания в доме жильцов и сохранности жилого фонда, а также поддержание в исправном состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Согласно части 3 статьи 201 АПК РФ в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

В соответствии со статьями 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение данного спора арбитражным судом возлагаются на заявителя.

Руководствуясь статьями 110, 112, статьями 167-170, 198-201 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. В удовлетворении заявленных требований отказать.
2. Настоящее решение может быть обжаловано в течение месячного срока со дня его принятия (изготовления в полном объеме) во Второй арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Республики Коми.

Судья**П.Н. Басманов**