



1000000043_2732825



Арбитражный суд Московской области

Проспект Академика Сахарова, дом 18, город Москва, ГСП-6, Россия, 107053
<http://www.asmo.arbitr.ru/>

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

г. Москва

09 июня 2014 года

Дело № А41-22489/14

Резолютивная часть решения объявлена 04 июня 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 09 июня 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.Э. Денисова,
при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания
М.С. Темирбулатовой,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению
общества с ограниченной ответственностью «Стройжиливест-эксплуатация»
к Главному управлению Московской области «Государственная жилищная инспекция
Московской области»
об оспаривании постановления по делу об административном правонарушении,
при участии в судебном заседании: согласно протоколу судебного заседания от 04.06.2014;

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Стройжиливест-эксплуатация» (далее – ООО «Стройжиливест-эксплуатация», общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Главному управлению Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – управление, административный орган, заинтересованное лицо) со следующим требованием:

- признать незаконным и отменить постановление Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 07.04.2014 № 1-04-02318-6-2014 о привлечении общества с ограниченной ответственностью «Стройжиливест-

эксплуатация» к административной ответственности по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Представитель заявителя требования поддержал, изложил свою позицию по существу настоящего спора.

Против удовлетворения заявленных требований представитель заинтересованного лица возражал, пояснил свои доводы по рассматриваемому заявлению.

Из пояснений представителей лиц, участвующих в деле, и материалов дела следует, что в связи с обращением гражданки Вичинской О.Д. и на основании распоряжения от 12.02.2014 № 1-04-02318-6-2014 должностным лицом управления проведена внеплановая выездная проверка с целью осуществления государственного надзора за использованием и сохранностью жилищного фонда и общего имущества собственников помещений жилого дома № 5, расположенного по адресу: Московская область, город Долгопрудный, улица Центральная, находящегося на обслуживании у общества, по результатам которой составлен акт от 14.02.2014.

В соответствии со статьёй 28.3 КоАП РФ составлен протокол об административном правонарушении от 14.02.2014, в котором отражено самовольное переоборудование, переустройство на лестничной клетке 4 подъезда 5 этажа перегородки с дверью и перенос на неё электрооборудования, используемого собственником квартир №№ 90, 91, без разрешительных документов и согласованного проекта, в нарушении требований пунктов 1.7.1, 3.2.15 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила), пунктов 1.1, 1.3 Порядка проведения переустройства и (или) перепланировки и (или) реконструктивных работ объектов нежилого назначения, утверждённого главой городского округа Долгопрудный Московской области от 25.09.2009 № 1055-ПГ (далее – Порядок).

07.04.2014 административным органом в соответствии с компетенцией, установленной статьёй 23.55 КоАП РФ, вынесено постановление № 1-04-02318-6-2014, которым ООО «Стройжиливест-эксплуатация» привлечено к административной ответственности, предусмотренной статьёй 7.22 КоАП РФ, в виде штрафа в размере 40 000 рублей.

Общество, считая данное постановление незаконным, обратилось в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

Заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, установив обстоятельства спора в полном объёме, суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 6 статьи 210 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), при рассмотрении дела об оспаривании решения административного органа о привлечении к административной ответственности арбитражный суд в судебном заседании проверяет законность и обоснованность оспариваемого решения, устанавливает наличие соответствующих полномочий административного органа, принявшего оспариваемое решение, устанавливает, имелись ли законные основания для привлечения к административной ответственности, соблюден ли установленный порядок привлечения к ответственности, не истекли ли сроки давности привлечения к административной ответственности, а также иные обстоятельства, имеющие значение для дела.

Частью 7 статьи 210 АПК РФ установлено, что при рассмотрении дела об оспаривании решения административного органа, суд не связан с доводами, содержащимися в заявлении, и проверяет оспариваемое решение в полном объеме.

В соответствии с частью 1 статьи 2.1 КоАП РФ административным правонарушением признаётся противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое настоящим Кодексом или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Статья 7.22 КоАП РФ предусматривает административную ответственность за 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.

Субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

Как следует из материалов дела, обществу передан на обслуживание жилой дом № 5, расположенный по адресу: Московская область, город Долгопрудный, улица Центральная.

Таким образом, общество является ответственным лицом за содержание и ремонт указанного жилого дома, а, следовательно, надлежащим субъектом вменяемого административного правонарушения.

Объективная сторона вменяемого заявителю административного правонарушения выражается в нарушении правил содержания жилого дома.

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.

Статьёй 39 ЖК РФ предусмотрено, что правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации (пункт 3).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, пунктом 10 которых предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе законодательства о техническом регулировании, в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями 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.

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда установлены Правилами.

Указанные Правила изданы с целью обеспечения выполнения установленных нормативов собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда, и являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В качестве события правонарушения обществу вменено нарушение пунктов 1.7.1, 3.2.15 Правил, пунктов 1.1, 1.3 Порядка.

В соответствии с пунктом 1.7.1 Правил переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Единый порядок проведения переустройства и (или) перепланировки и (или) реконструктивных работ объектов нежилого назначения утверждён главой городского округа Долгопрудный Московской области.

Согласно пункту 3.2.15 Правил использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.

В настоящем случае событие вменённого обществу административного правонарушения установлено административным органом и судом, подтверждается материалами административного дела, в том числе актом проверки, протоколом об административном правонарушении, а также иными материалами дела об административном правонарушении и по существу обществом не оспорено.

Между тем, в силу части 2 статьи 2.1 КоАП РФ юридическое лицо признаётся виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Заявитель указал об отсутствии в его действиях вины в совершении вменяемого ему административного правонарушения, поскольку выявленные нарушения возникли не в результате ненадлежащего содержания или эксплуатации многоквартирного дома, а являются последствиями действий собственника квартир №№ 90, 91 дома № 5 по улице Центральная города Долгопрудного Московской области, который самовольно произвёл перепланировку, установив перегородку в местах общественного пользования, в результате чего занята часть приквартирного холла, относящегося к общедомовому имуществу.

Основанием для освобождения общества от ответственности могут служить обстоятельства, вызванные объективно непреодолимыми либо непредвиденными препятствиями, находящимися вне контроля хозяйствующего субъекта, при соблюдении той степени добросовестности, которая требовалась от него в целях выполнения законодательно установленной обязанности.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (статья 246 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Решение о реконструкции и ремонте общего имущества в многоквартирном доме принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (статья 44 ЖК РФ).

Как установлено судом и следует из материалов дела, собственником квартир №№ 90, 91 дома № 5 по улице Центральная города Долгопрудного Московской области, произведена перепланировка и переоборудование общего имущества жилого дома в часть приквартирного холла, находящегося в долевой собственности всех собственников

помещений в доме. При этом в нарушение статьи 44 ЖК РФ разрешение (согласие) собственников многоквартирного дома на перепланировку и переоборудование общедомового имущества собственником не получено. Между тем данная перепланировка существенно изменяет условия пользования приквартирным холлом.

В силу части 3 статьи 29 ЖК РФ собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Общество неоднократно предписывало Арефьеву А.С. добровольно произвести демонтаж установленной им перегородки.

Кроме того, общество обращалось в управление с просьбой оказать содействие в решении возникшего вопроса, однако последним заявителю предлагалось действовать в рамках полномочий, при этом каких именно не указывалось.

В судебном заседании представитель заинтересованного лица, также затруднился ответить какие именно действия должно совершить общество для разрешения возникшей ситуации.

Более того, общество обратилось в Долгопрудненский городской суд Московской области о понуждении Арефьева А.С. к проведению мероприятий по устранению незаконной перепланировки, однако определением названного суда от 29.04.2014 производство по делу прекращено на основании пункта 1 части 1 статьи 134 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с тем, что общество не наделено полномочиями на предъявление требований в суд в защиту прав, свобод или законных интересов других лиц, в данном случае собственников помещений многоквартирного жилого дома, касающихся сноса самовольной постройки.

Судом учтено, что совокупность представленных заявителем в материалы дела доказательств свидетельствует о систематическом принятии обществом мер по надлежащему содержанию жилого дома по рассматриваемому адресу, в частности для устранения выявленного нарушения.

Указанные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии вины ООО «Стройжилиинвест-эксплуатация» во вмененном ему правонарушении применительно к части 2 статьи 2.1 КоАП РФ.

При таких обстоятельствах суд признаёт незаконным и подлежащим отмене постановление по делу об административном правонарушении от 07.04.2014 № 1-04-02318-6-2014.

В соответствии с частью 2 статьи 211 АПК РФ в случае, если при рассмотрении заявления об оспаривании решения административного органа о привлечении к административной ответственности арбитражный суд установит, что оспариваемое решение или порядок его принятия не соответствует закону, либо отсутствуют основания для привлечения к административной ответственности или применения конкретной меры ответственности, либо оспариваемое решение принято органом или должностным лицом с превышением их полномочий, суд принимает решение о признании незаконным и об отмене оспариваемого решения полностью или в части либо об изменении решения.

На основании изложенного, суд пришёл к выводу, что заявленные требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

заявленные требования удовлетворить.

Признать незаконным и отменить постановление Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» от 07.04.2014 № 1-04-02318-6-2014 о привлечении общества с ограниченной ответственностью «Стройжиливест-эксплуатация» к административной ответственности по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение десяти дней.

Судья

А.Э. Денисов