28/2012-43287(1)

1900339696006

Арбитражный суд Республики Карелия

ул. Красноармейская, 24 а, г. Петрозаводск, 185910, тел./факс: (814-2) 790-590 / 790-625, E-mail: info@karelia.arbitr.ru
официальный сайт в сети Интернет: http://karelia.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Петрозаводск Дело № А26-4885/2012
02 июля 2012 года

Резолютивная часть решения объявлена 25 июня 2012 года.
Полный текст решения изготовлен 02 июля 2012 года.

Судья Арбитражного суда Республики Карелия Пасаманик Н.М.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Гавриленко М.И.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Мастер-Ремонт"
к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия
о признании незаконным и отмене постановления №391/12 от 10.05.2012 по делу об административном правонарушении
при участии представителей:
заявителя, общества с ограниченной ответственностью "Мастер-Ремонт" - Богдановой О.Л. по доверенности от 01.11.2011,
ответчика, Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия - главного специалиста-эксперта отдела юридического обеспечения Прокофьевой Е.К. по доверенности от 03.02.2012, главного специалиста-эксперта отдела защиты прав потребителей Юрышева Д.В. по доверенности от 01.07.2011,

установил: общество с ограниченной ответственностью "Мастер-Ремонт" (далее – заявитель, общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с заявлением к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия (далее – ответчик, Управление, административный орган) о признании незаконным и отмене постановления №391/12 от 10.05.2012 по делу об административном правонарушении. Указанным постановлением общество привлечено к административной ответственности по части 2 статьи 14.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) и ему назначено административное наказание в виде штрафа в размере 10 000 руб.

В обоснование заявления общество указало на отсутствие события правонарушения исходя из следующего: пунктом 2.2.4 договора управления многоквартирным домом на собственников помещений возложена обязанность по контролю за состоянием общего имущества, находящегося в помещении, которая

вытекает из положений пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307, устанавливающего обязанность потребителя сообщать об обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования; пунктом 2.2.6 договора – обязанность собственника помещения своевременно за свой счет производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или иного инженерного оборудования в помещении, не относящегося к общему имуществу, данный пункт не ущемляет права собственника, а доводит до его сведения обязанность, предусмотренную законодательством; пунктом 2.2.15 договора по соглашению сторон установлен срок представления собственниками помещений сведений о лицах, пользующихся помещениями, что не противоречит Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, текст договора утвержден на общем собрании собственников и разногласий по этому вопросу не поступало; пунктом 5.5 договора предусмотрен порядок его досрочного расторжения, что не противоречит действующему законодательству, так как прямой запрет на досрочное расторжение договора управления со стороны управляющей организации законом не предусмотрен.

Ответчик направил отзыв на заявление, в котором просил в его удовлетворении отказать.

По итогам проведения предварительного судебного заседания в отсутствие возражений представителей сторон суд в соответствии с частью 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации завершил подготовку дела к судебному разбирательству и рассматривает дело по существу.

Представитель заявителя в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме, пояснив, что условия пунктов 2.2.4 и 2.2.6 были включены в договор с целью доведения до собственников помещений информации о соответствующих обязанностях, предусмотренных законодательством, пункта 2.2.15 о трехдневном сроке представления сведений - в целях оперативного получения информации о лицах, которые пользуются жилыми помещениями и с учетом этого несут предусмотренные законодательством обязанности; пункт 5.5 – в целях упорядочения процедуры досрочного расторжения договора.

Представители ответчика в судебном заседании заявление отклонили по основаниям, изложенным в отзыве и оспариваемом постановлении.

Выслушав доводы представителей сторон, изучив материалы дела, в том числе представленные ответчиком материалы дела об административном правонарушении, суд установил следующие обстоятельства.

Общество зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1041000038606.

На основании распоряжения заместителя руководителя Управления от 20.02.2012 №196 его должностными лицами в период с 01.03.2012 по 29.03.2012 проведена плановая выездная проверка общества на предмет соблюдения требований законодательства, установленных в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и в сфере потребительского рынка. В ходе проверки изучены договоры управления многоквартирными домами №28 по ул. Ровио и №8 по ул. Питкярантской в г. Петрозаводске, заключенные обществом с собственниками помещений, а также

типовая форма договора управления многоквартирным домом, и установлено, что в них включены условия, ущемляющие права потребителей, а именно:

- пунктом 2.2.4 на собственника помещения возложена обязанность «следить за техническим состоянием общего имущества, находящегося в Помещении»;

- пунктом 2.2.6 - «своевременно и за свой счет производить ремонт собственного Помещения, устранять за свой счет повреждения помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или иного инженерного оборудования в Помещении, не относящегося к общему имуществу»;

- пунктом 2.2.15 предусмотрена обязанность собственника помещения в случае сдачи Помещения в аренду (коммерческий найм) третьим лицам в течение трех дней предоставить Управляющей организации сведения об арендаторе (нанимателе);

- в пункте 5.5 предусмотрено условие «В случае принятия решения о расторжении договора, о его прекращении по истечению срока его действия сторона принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону за два месяца».

Управление пришло к выводу о нарушении обществом статьи 16 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей), статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам).

09.04.2012 должностным лицом Управления по данному факту в отношении общества составлен протокол об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ. Протокол составлен с участием представителя общества, которому разъяснены права и обязанности, предусмотренные КоАП РФ, вручена копия протокола. В материалах дела об административном правонарушении имеются доказательства надлежащего извещения общества о времени и месте составления протокола.

Постановлением заместителя руководителя Управления от 10.05.2012 общество привлечено к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ, и ему назначено административное наказание в виде штрафа в размере 10 000 рублей. При вынесении постановления присутствовал представитель общества. В материалах дела имеются доказательства надлежащего извещения общества о времени и месте рассмотрения дела об административном правонарушении, а также его письменные возражения, в которых изложены доводы, аналогичные заявленным по настоящему делу. Копия постановления направлена обществу по почте и вручена 14.05.2012.

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

Проанализировав в соответствии с частью 6 статьи 210 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации порядок привлечения общества к административной ответственности, судом не установлено нарушений законодательства и гарантированных законом прав лица, привлекаемого к административной ответственности, носящих существенный характер и являющихся самостоятельным основанием для признания незаконным и отмены постановления. Протокол об административном правонарушении и постановление

о назначении административного наказания вынесены уполномоченными должностными лицами, срок давности привлечения к административной ответственности, предусмотренный частью 1 статьи 4.5 КоАП РФ, соблюден. Все сведения, подлежащие обязательному отражению в силу статей 28.2 и 29.10 КоАП РФ в протоколе об административном правонарушении и постановлении о назначении административного наказания, имеются.

Оценив существо вменяемого обществу правонарушения, суд приходит к следующим выводам.

Частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за включение в договор условий, ущемляющих установленные законом права потребителя. Совершение данного правонарушения влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона о защите прав потребителей условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Суд соглашается с выводами административного органа относительно того, что условия пунктов 2.2.4, 2.2.6, 2.2.15 договоров управления многоквартирным домом возлагают на собственников помещения дополнительные, не предусмотренные действующим законодательством обязанности, создают основу для возможного предъявления необоснованных требований и претензий со стороны управляющей организации, противоречат действующему законодательству, тем самым ущемляют права потребителей.

Так, подпунктом «а» пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам на потребителя (гражданина, использующего коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности) возложена обязанность при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

В то же время, в действующем законодательстве не предусмотрена обязанность потребителя следить за техническим состоянием общего имущества, находящегося в помещении, в связи с чем установленное в пункте 2.2.4 договора условие об этом нарушает права собственников жилых помещений.

Исходя из анализа пунктов 13, 14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в случае осуществления управления многоквартирным домом управляющей организацией проведение осмотров общего имущества является обязанностью управляющей организации. В силу части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ управляющая организация 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.

Установленная Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам обязанность потребителя сообщать и принимать все возможные меры по устранению неисправностей внутриквартирного оборудования не означает возложение на потребителя самостоятельной обязанности следить (осуществлять контроль) за техническим состоянием находящегося в помещении общего имущества. Включение в договор управления многоквартирным домом этого условия перекладывает предусмотренные законодательством обязанности и ответственность управляющей организации на собственников жилых помещений.

При этом суд учитывает, что пунктом 4.3 договора управления многоквартирным домом предусмотрено, что за неисполнение обязательств по договору стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и договором, а в силу пункта 4.5 договора управляющая организация освобождается от ответственности за причиненный собственнику вред, если собственник не исполнил или ненадлежащим образом исполнил свои обязательства по договору.

Предусмотренное пунктом 2.2.6 договора условие об обязанности собственника жилого помещения своевременно и за свой счет производить ремонт собственного помещения и находящегося в нем собственного инженерного оборудования, ограничивает предусмотренное пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственника по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Доводы общества о включении этого условия в договор управления с учетом установленной действующим законодательством обязанности собственника жилого помещения поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями (часть 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации) отклоняются судом, поскольку данные нормативные положения являются непосредственно действующими и не требуют закрепления в договоре. В силу статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предметом договора управления многоквартирным домом является оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом. Определение условий и порядка пользования собственником собственным жилым помещением и находящимся в нем оборудованием не входит в предмет договора управления.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам на потребителя возложена обязанность информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений. Устанавливая в пункте 2.2.15 договора управления обязанность собственника информировать управляющую организацию о сдаче помещения в аренду (коммерческий найм) в течение 3 дней нарушает права потребителя по сравнению с тем, как они установлены указанными Правилами.

Вместе с тем, суд находит неправомерными выводы административного органа относительно нарушения прав собственников жилых помещений пунктом 5.5 договора. По мнению Управления данный пункт нарушает права потребителей в той части, в которой наделяет управляющую организацию правом в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. Вместе с тем, пункт 5.5 договора не устанавливает оснований для расторжения договора, а предусматривает необходимость предварительного уведомления другой стороны о принятии соответствующего решения (о расторжении или прекращении договора). Суд не находит оснований оценивать дополнительно изложенные в отзыве на заявление доводы административного органа относительно того, что данный пункт нарушает права потребителей в части установления двухмесячного срока на уведомление, поскольку в оспариваемом постановлении данные выводы отсутствуют, в вину заявителя данные обстоятельства не вменены. Указание данного эпизода в мотивировочной части постановления не повлекло вынесения незаконного постановления в целом, поскольку остальные вмененные заявителю нарушения образуют состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

Ссылка заявителя на положения статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации судом отклоняется, так как в данном случае гражданин – собственник жилого помещения в правоотношениях с управляющей организацией является слабой стороной и нуждается в особой защите своих прав.

Обстоятельств, исключающих вину общества в совершенном правонарушении, равно как и обстоятельств, позволяющих признать совершенное правонарушение малозначительным, судом не установлено.

Назначенное Управлением административное наказание в виде минимально допустимого размера административного штрафа - 10 000 рублей является соразмерным допущенному нарушению, отвечает целям административного наказания и соответствует принципам юридической ответственности.

При таких обстоятельствах, суд не находит оснований для признания незаконным и отмены постановления Управления о назначении административного наказания, в связи с чем отказывает в удовлетворении заявления.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Карелия

Р Е Ш И Л:

1. В удовлетворении требования о признании незаконным и отмене постановления Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия от 10.05.2012 г. №391/12 о привлечении общества с ограниченной ответственностью «Мастер-

Ремонт» (зарегистрировано в едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1041000038606, место нахождения: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Генерала Фролова, 11) к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, отказать полностью.

2. Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение десяти дней со дня изготовления полного текста решения в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд (191015, г.Санкт-Петербург, Суворовский проспект 65).

Судья Пасаманик Н.М.