



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 № А26-595/2012

06 марта 2012 года

Резолютивная часть решения объявлена 28 февраля 2012 года.

Полный текст решения изготовлен 06 марта 2012 года.

Арбитражный суд Республики Карелия в составе судьи Кришталь Н.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Абакумовой С.С., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Стандарт» об отмене постановления Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия № 1373/11 от 20.12.2011 по делу об административном правонарушении,

при участии в заседании:

от заявителя – Матвеева В.С., представителя, доверенность от 10.01.2012,

от ответчика – Юрышева Д.В., главного специалиста-эксперта отдела защиты прав потребителей, доверенность от 01.07.2011,

установил: общество с ограниченной ответственностью «Стандарт» (далее – заявитель, ООО «Стандарт», Общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Карелия с заявлением об отмене постановления Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия (далее – ответчик, Управление Роспотребнадзора по Республике Карелия, Управление, административный орган) № 1373/11 от 20.12.2011 по делу об административном правонарушении.

Оспариваемым постановлением заявитель привлечен к административной ответственности по части 2 статьи 14.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в виде наложения административного штрафа в размере 10000 руб.

В обоснование заявленного требования Общество, ссылаясь на положения статьи 8 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, указывает, что содержащееся в пункте 7.3 договоров управления многоквартирными домами условие о досрочном расторжении договоров управляющей организацией не ущемляет права потребителя, поскольку договорами управления предусмотрены равные права собственников помещений и управляющей организации на одностороннее расторжение договора. Условие пункта 2.2.6 договоров управления, согласно которому управляющая организация вправе уменьшить объем предоставляемых

работ и услуг по управлению и техническому обслуживанию соразмерно недополученным от собственника средствам, заявитель также считает не ущемляющим права потребителей. При этом Общество ссылается на то, что между собственниками помещений и управляющей организацией установлены взаимные обязательства: со стороны управляющей организации – обязанность по обеспечению надлежащего состояния общего имущества и обеспечению возможности получения собственниками коммунальных услуг, со стороны собственников – обязанность по оплате услуг управляющей организации. Стоимость услуг по управлению многоквартирными домами соответствует тарифу, рекомендованному органом местного самоуправления на момент заключения договора управления многоквартирным домом. При неполной оплате со стороны собственников управляющая организация направляет полученные средства на оплату первоочередных услуг, при этом управляющая организация обладает определенной свободой в выборе оказываемых услуг и выполняемых работ соразмерно полученным от собственников средствам.

В отзыве на заявление ответчик предъявленное требование не признал, полагает оспариваемое постановление законным и обоснованным.

Учитывая мнение представителей сторон, в соответствии с частью 4 статьи 137 АПК РФ суд завершил предварительное судебное заседание и открыл судебное заседание в первой инстанции.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал требование по основаниям, изложенным в заявлении.

Представитель ответчика в судебном заседании требование не признал, поддержал доводы, изложенные в отзыве. Полагает, что недостаточность средств, получаемых от собственников жилых помещений в многоквартирном доме, для проведения необходимых работ и оказания услуг, предусмотренных договорами управления, можно отнести к коммерческим рискам управляющей организации.

Заслушав представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, суд считает установленными следующие обстоятельства.

В Едином государственном реестре юридических лиц общество с ограниченной ответственностью «Стандарт» зарегистрировано за основным государственным регистрационным номером 1071001018714.

На основании распоряжения № 1336 от 31.10.2011 должностными лицами Управления Роспотребнадзора по Республике Карелия была проведена плановая выездная проверка соблюдения Обществом законодательства Российской Федерации в сфере защиты прав потребителей.

В ходе проверки проведен анализ договора на управление многоквартирным домом от 15.08.2011, заключенного между ООО «Стандарт» (управляющая организация) и собственником помещений квартиры № 8 многоквартирного жилого дома № 21 по ул. Фрунзе в г. Петрозаводске Павловой И.И., договора на управление многоквартирным домом от 17.08.2011, заключенного между ООО «Стандарт» и собственником помещений квартиры № 15 многоквартирного жилого дома № 2 по ул. Краснофлотская в г. Петрозаводске Соколовой Н.Н., а также типовой формы договора на управление многоквартирным домом. По результатам проверки составлен акт от 02.12.2011.

На основании материалов проверки главным специалистом-экспертом Управления Роспотребнадзора по Республике Карелия Юрышевым Д.В. составлен

протокол от 13.12.2011 об административном правонарушении, предусмотренном частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

Постановлением заместителя руководителя Управления Бондаренко Г.Е. от 20.12.2011 № 1373/11 общество с ограниченной ответственностью «Стандарт» привлечено к административной ответственности по части 2 статьи 14.8 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа в размере 10000 рублей.

Не согласившись с вынесенными в отношении него постановлением о привлечении к административной ответственности, Общество в установленный частью 2 статьи 208 АПК РФ срок обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Проверив в соответствии с частями 6, 7 статьи 210 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации процедуру привлечения заявителя к административной ответственности, суд не усматривает существенных процессуальных нарушений, самостоятельно влекущих признание незаконным постановления административного органа о привлечении Общества к административной ответственности.

Процессуальные документы составлены уполномоченными лицами. О времени и месте составления протокола об административном правонарушении и рассмотрения дела об административном правонарушении Общество извещалось надлежащим образом. Протокол об административном правонарушении составлен в присутствии представителя Общества Матвеева В.С. (доверенность от 12.12.2011). Дело об административном правонарушении рассмотрено в присутствии законного представителя ООО «Стандарт» - директора Матвеева С.С. Срок давности привлечения к административной ответственности, установленный статьей 4.5 КоАП РФ, не нарушен.

Оценив фактические обстоятельства дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ включение в договор условий, ущемляющих установленные законом права потребителя, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Согласно статье 1 Закона Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992 «О защите прав потребителей» (далее – Закон «О защите прав потребителей») отношения в области защиты прав потребителей регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Законом, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Отношения, возникающие при реализации гражданами Российской Федерации жилищных прав, регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с Жилищным кодексом федеральными законами, а также изданными в соответствии с ними указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации при выборе управляющей организации общим собранием

собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Указанный договор должен соответствовать законодательству Российской Федерации, в том числе законодательству о защите прав потребителей.

Согласно статье 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «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.

Оспариваемым постановлением Общество привлечено к административной ответственности по части 2 статьи 14.8 КоАП РФ за включение в договоры на управление многоквартирными домами от 15 и от 17 августа 2011 года, заключенные с собственниками жилых помещений Павловой И.И. и Соколовой Н.Н., пунктов 2.2.6, 7.3.

Пунктом 2.2.6 указанных договоров предусмотрено, что «управляющая организация имеет право уменьшать объем представляемых работ и услуг по управлению и техническому обслуживанию соразмерно недополученным от собственника средствам».

Согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) 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 достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В свою очередь, в силу статей 153, 154, 155 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан вносить управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, у управляющей организации и собственника помещения в жилом доме возникают взаимные обязательства по отношению друг к другу.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Поскольку управляющая организация заключила договор с конкретным собственником помещения, ненадлежащее выполнение обязательств по внесению платы другими собственниками помещений многоквартирного дома не должно повлечь уменьшение объема выполняемых работ, оказываемых услуг по отношению к стороне договора - собственнику помещения, добросовестно выполняющему свои обязательства.

Пунктом 2.2.6 договоров управления многоквартирными домами от 15.08.2011, от 17.08.2011 Обществу предоставлено право при наличии общей задолженности собственников многоквартирного жилого дома перед управляющей организацией сократить объем оказываемых услуг и выполняемых работ по договорам, включающих работы по содержанию и ремонту общего имущества, расходы на выполнение которых возмещаются каждым собственником в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество дома. Поскольку доля в общем имуществе не может быть выделена в натуре, не могут быть определены и работы, выполнение которых необходимо для содержания этой доли.

С учетом изложенного, ссылка заявителя на то, что при неполной оплате со стороны собственников управляющая организация вправе направить полученные средства на оплату первоочередных услуг и обладает определенной свободой в выборе оказываемых услуг и выполняемых работ соразмерно полученным от собственников средствам, судом отклоняется.

Ссылка заявителя на то, что стоимость услуг по управлению многоквартирными домами соответствует тарифу, рекомендованному органом местного самоуправления на момент заключения договоров, также отклоняется судом, поскольку данное обстоятельство не имеет правового значения применительно к рассматриваемому спору. Управляющая организация должна надлежащим образом исполнять взятые на себя обязательства по договорам управления вне зависимости от размера тарифа, установленного при заключении договоров.

Согласно пункту 7.3 договоров управления многоквартирными домами, заключенных Обществом с Павловой И.И. и Соколовой Н.Н., «досрочное расторжение управляющей организацией договора возможно с предварительным уведомлением собственника не менее чем за три месяца. Не менее чем за 30 дней до момента расторжения настоящего договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, управляющая организация представляет собственникам на общем собрании отчет о выполненных работах по договору, проведенных с момента последнего ежегодного отчета».

Частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

Предметом данного договора является производство работ и оказание услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в этом доме.

Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а

именно частями 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

В силу части 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

В соответствии с частью 8.2 этой же статьи собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

При этом, Жилищный кодекс Российской Федерации не предусматривает как возможности, так и оснований для отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом для управляющей организации.

Жилищный кодекс Российской Федерации прямо предусматривает иное, отличное от предусмотренного статьей 782 ГК РФ, регулирование отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом со стороны собственников помещений. Право собственников помещений отказаться от договора обусловлено нарушением условий договора со стороны управляющей организации, то есть собственники не вправе отказаться от договора, как это предусмотрено для заказчика в пункте 1 статьи 782 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Предоставление управляющей организации права отказаться от договора управления на основании пункта 2 статьи 782 Гражданского кодекса Российской Федерации нарушило бы баланс интересов. Ссылка заявителя на пункт 1 статьи 450 ГК РФ является несостоятельной, поскольку пункт 7.3 договоров предусматривает возможность досрочного расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации.

Договор управления многоквартирным домом выполняет определенную социальную функцию и у управляющей организации не может быть больше прав, чем у собственников помещений многоквартирного дома.

Основываясь на изложенном, суд полагает обоснованным вывод административного органа о том, что включенные в договоры управления многоквартирными домами пункты 2.2.6 и 7.3 ущемляют права потребителей.

Вина ООО «Стандарт» в совершении правонарушения подтверждается материалами дела; доказательства отсутствия у заявителя возможности для соблюдения законодательства о защите прав потребителей суду не представлены.

По конструкции объективной стороны состав правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ, является формальным. В объективную сторону правонарушений с формальным составом входят только противоправные деяния лица. Наступление вредных общественно опасных

последствий в виде причинения материального ущерба или причинения морального вреда, не является элементом объективной стороны данного правонарушения.

При таких обстоятельствах, административный орган пришел к обоснованному выводу о наличии в действиях Общества состава правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ.

Оспариваемым постановлением Обществу назначено наказание в виде административного штрафа в минимальном размере, предусмотренном санкцией части 2 статьи 14.8 КоАП РФ. Возможность назначения наказания в виде предупреждения санкцией части 2 статьи 14.8 КоАП РФ не предусмотрена. Наложение штрафа ниже низшего предела, установленного статьей (частью статьи), а равно назначение иного более мягкого вида наказания, законом не предусмотрено.

Оснований для признания совершенного правонарушения малозначительным и освобождения Общества от административной ответственности суд не усматривает.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о законности и обоснованности постановления от 20.12.2011 №1373/11 по делу об административном правонарушении и отсутствии оснований для удовлетворения заявленного требования.

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

РЕШИЛ:

1. В удовлетворении заявления об отмене постановления Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Карелия от 20.12.2011 №1373/11 по делу об административном правонарушении о привлечении общества с ограниченной ответственностью «Стандарт» (ОГРН: 1071001018714, место нахождения: г. Петрозаводск, ул. Советская, д. 35) к административной ответственности по части 2 статьи 14.8 КоАП РФ 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

Кришталь Н.А.