



Арбитражный суд Ярославской области

150054, г. Ярославль, проспект Ленина, дом 28 <http://yaroslavl.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ярославль

Дело № A82-7189/2014

11 августа 2014 года

Резолютивная часть решения от 08.08.2014.

Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Т.Б.Красновой
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи
О.В.Покровской

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению

Закрытого акционерного общества "Управдом Заволжского района" (ИНН
7604215146, ОГРН 1117604019268)

к **Государственной жилищной инспекции Ярославской области** (ИНН
7604077295, ОГРН 1057600606612)

о признании недействительным предписания от 03.03.2014 № 346-09-8

при участии:

от заявителя – Приходько А.В. по довер. от 27.12.2013;

от ответчика – Мелюхова А.В. по довер. от 19.08.2013;

установил:

Закрытое акционерное общество «Управдом Заволжского района»
обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным
предписания Государственной жилищной инспекции Ярославской области
03.03.2014 № 346-09-8.

Государственная жилищная инспекция Ярославской области считает
предписание законным и обоснованным, просит отказать заявителю в
удовлетворении заявленного требования.

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующее.

Государственной жилищной инспекцией по Ярославской области на
основании приказа начальника инспекции от 28.02.2013 № 09-339 проведена
проверка в отношении ЗАО «Управляющая организация многоквартирными
домами Заволжского района» по вопросу соблюдения правил содержания и
ремонта дома № 6 по ул.Саукова г.Ярославля.

Основанием для проведения проверки послужила жалоба жильца
указанного дома.

В ходе проверки установлено частичное разрушение утепления торцевой
стены дома (разрушение штукатурного слоя).

По результатам проверки составлен акт от 03.03.2014 № 346-09-8, выдано предписание № 346-09-8 от 03.03.2014, согласно которому Обществу в срок 15.05.2014 необходимо выполнить необходимые ремонтные работы.

Не согласившись с вынесенным предписанием, Общество обратилось в суд с рассматриваемым заявлением.

Заявитель считает, что возложение на Общество обязанности по восстановлению утепления наружной стены является незаконным. Указывает, что утепление фасада дома относится к работам капитального характера, вместе с тем, договором управления выполнение Обществом указанных работ не предусмотрено, в структуру платы за содержание и ремонт общего имущества затраты по утеплению наружных стен также не входит.

Оценивая законность предписания, суд исходит из следующего.

Дом № 6 по ул.Саукова в г.Ярославле передан в управление ЗАО «Управдом Заволжского района» по договору от 01.07.2013.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно части 3 статьи 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Пунктом 2 указанных Правил установлен перечень объектов, включаемых в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

Требования к содержанию и ремонту жилых домов определены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя от 27.09.2003г. № 170 (далее – Правила № 170).

Данные Правила № 170 определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда (пункт 1.1 Правил).

В соответствии с пунктом 4.2.1.1 Правил № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить: заданный температурно-влажностный режим внутри здания; исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность); устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Согласно пункту 4.2.3.1 Правил местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий,

повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

Пунктом 4.2.1.18 Правил также установлено, что повреждения, вызвавшие снижение теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций, звукоизоляции и других показателей, которые не могут быть устранены при текущем ремонте, следует устранять при капитальном ремонте или реконструкции по соответствующему проекту.

В ходе проведенной проверки Инспекцией установлено частичное разрушение утепления торцевой стены дома (разрушение штукатурного слоя), в связи с чем сделан вывод о необходимости выполнения ремонтных работ.

В соответствии с частью 1 статьи 65, частью 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для принятия государственными органами, органами местного самоуправления, иными органами, должностными лицами оспариваемых актов, решений, совершения действий (бездействия), возлагается на соответствующие орган или должностное лицо.

Вопреки указанным нормам доказательств того, что повреждения защитного слоя возможно устранить при текущем ремонте, Инспекцией не представлено.

Вместе с тем, в силу пункта 4 Приложения № 8 к Правилам № 170, утепление жилых зданий, в частности работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, отнесены к работам капитального характера. Обязанность проведения работ капитального характера у Общества отсутствует.

С учетом изложенного, суд полагает требование заявителя подлежащим удовлетворению.

Руководствуясь 110, 167 - 170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Признать недействительным предписание Государственной жилищной инспекции Ярославской области (ИНН 7604077295, ОГРН 1057600606612) от 03.03.2014 № 346-09-8, выданное Закрытому акционерному обществу "Управдом Заволжского района" (ИНН 7604215146, ОГРН 1117604019268).

Взыскать с Государственной жилищной инспекции Ярославской области (ИНН 7604077295, ОГРН 1057600606612, адрес местонахождения: г.Ярославль, Октябрьский пер., д.3) в пользу Закрытого акционерного общества "Управдом Заволжского района" (ИНН 7604215146, ОГРН 1117604019268, адрес местонахождения: г.Ярославль, пр-кт

Машиностроителей, д.13 корп.2) 2000 рублей в возмещение судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в установленном порядке во Второй арбитражный апелляционный суд (г.Киров) в месячный срок.

Судья

Т.Б.Краснова