

## **Судебная практика по проблемным вопросам, возникающим при рассмотрении дел с участием государственной жилищной инспекции.**

### **1. Вводная часть и структура обобщения**

В соответствии с пунктом 4.5. Плана работы Арбитражного суда Воронежской области (далее – арбитражный суд) на I полугодие 2019 года проведено обобщение судебной практики по проблемным вопросам, возникающим при рассмотрении дел с участием государственной жилищной инспекции.

**Предметом** изучения настоящего обобщения являются решения, вынесенные Арбитражным судом Воронежской области в период с 01.01.2018 по 01.04.2019 по результатам рассмотрения дел указанной категории.

**Цель** настоящего обобщения - обеспечение формирования единообразной судебной практики при рассмотрении дел об оспаривании предписаний органов жилищного и лицензионного контроля о нарушении управляющими организациями жилищного законодательства.

**Нормативную базу** для проведения обобщения составляют:

- «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993);
- «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 188-ФЗ;
- «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 №51 ФЗ
- «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 №195-ФЗ;
- Федеральный закон от 04.05.2011 №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
- Федеральный закон от 31.03.1999 №69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- Федеральный закон от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- Федеральный закон от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 (ред. от 15.12.2018) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 №1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №370 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 №1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и

внутриквартирного газового оборудования» (вместе с «Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению»);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 №1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

- Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12.04.2016 №10-П;

- Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.02.2011 №11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях»;

- Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- Приказ Госстроя Российской Федерации от 03.05.2000 №101 «Об утверждении «Положения о диагностировании технического состояния внутренних газопроводов жилых и общественных зданий»;

- Приказ Ростехнадзора от 17.12.2013 №613 «Об утверждении «Правил проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 5.12.2017 №1614/ПР «Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд»;

- Приказ Министерства регионального развития РФ от 26.06.2009 №239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации»;

- Приказ Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 №37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации»;

- Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №45099-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 1 января 2017 года расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения»;
- Письмо Министерства регионального развития РФ от 22.11.2012 №29433-ВК/19 «О разъяснении по вопросу учета в расчете размера платы за коммунальные услуги значений общей площади всех помещений в многоквартирном доме, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также по вопросу учета значения общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, при определении нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды»;
- Закон Воронежской области от 02.03.2016 №07-ОЗ «Об установлении срока вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в Воронежской области»;
- Закон Воронежской области от 08.07.2013 №106-ОЗ «Об установлении порядка подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований к ней, а также критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Воронежской области»;
- Постановление Правительства Воронежской области от 06.03.2014 №183 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области на 2014 - 2044 годы»;
- Постановление Правительства Воронежской области от 9.09.2013 №799 «Об утверждении положения о государственной жилищной инспекции Воронежской области»;
- Постановление Правительства Воронежской области от 23.12.2016 №983 «О внесении изменений в постановление правительства Воронежской области от 06.03.2014 №183»;
- Решение Арбитражного суда Липецкой области по делу №А36-490/2017;
- Решение Арбитражного суда Оренбургской области по делу №А47-6527/2015.

**По структуре** обобщение включает в себя следующие разделы:

Раздел 1 «Вводная часть и структура обобщения»;

Раздел 2 «Основные статистические данные»;

Раздел 3 «Обобщение судебной практики по рассмотрению дел с участием государственной жилищной инспекции».

Раздел 3 включает в себя следующие подразделы:

- рассмотрение дел о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции, содержащего требование к управляющей компании обеспечить проведение технического диагностирования внутридомового газового оборудования путем заключения договора со специализированной организацией;
- рассмотрение дел об аннулировании лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
- рассмотрение дел о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции, содержащего требование по устранению нарушений при определении общедомовой площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;
- рассмотрение дел о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции, содержащего требование по устранению нарушений при определении порядка формирования фонда капитального ремонта;
- рассмотрение дел о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции, содержащего требование по устранению нарушений возникших при определении порядка расчета расходов на содержание общедомового имущества.

## 2. Основные статистические данные

За период с января 2018 по апрель 2019 года в Арбитражный суд Воронежской области поступило 221 заявление, из них:

- об аннулировании лицензии – 31 заявление;
- о признании недействительным предписания об устранении выявленных нарушений – 182 заявления;
- об отмене постановления по делу об административном правонарушении – 8 заявлений.

Рассмотрено – 125 заявлений.

Не рассмотрено (принято к производству) – 29 заявлений.

Прекращено производство – по 51 заявлению.

Отказано в принятии – по 1 заявлению (обжаловался протокол об административном правонарушении).

Без рассмотрения оставлено 5 заявлений.

Возвращено – 9 заявлений.

Объединено с другим заявлением в одно производство – 1 заявление.

Рассмотрено по существу 125 заявлений, из них удовлетворено – 90 заявлений.

По делам, поступившим в анализируемый период:

**Арбитражным судом центрального округа** рассмотрено 4 (четыре) жалобы, из них:

1 (один) судебный акт отменен;

1 (один) судебный акт обжалуется в настоящее время;

2 (два) судебных акта оставлены без изменения.

**Девятнадцатым Арбитражным апелляционным судом** рассмотрено 60 (шестьдесят) жалоб, из них:

2 (два) судебных акта отменены;

9 (девять) судебных актов обжалуется в настоящее время;

28 (двадцать восемь) судебных актов оставлены без изменения;

8 (восемь) судебных актов были отменены и производству по делу прекращено, в связи с отказом от исковых требований;

в 8 (восьми) случаях апелляционная жалоба возвращена;

в 5 (пяти) случаях производство по жалобе прекращено.

### **3. Обобщение судебной практики по рассмотрению дел с участием государственной жилищной инспекции**

Статьей 2 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе, осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

Под государственным жилищным надзором понимается, в том числе, деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами требований, установленных жилищным законодательством.

В соответствии с Постановлением Правительства Воронежской области от 09.09.2013 № 799 «Об утверждении Положения о государственной жилищной инспекции Воронежской области» Государственная жилищная инспекция Воронежской области является исполнительным органом государственной власти Воронежской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора.

#### **Основными задачами инспекции являются:**

- Осуществление регионального государственного жилищного надзора.
- Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

#### **Инспекция исполняет следующие государственные функции:**

- Осуществление регионального государственного жилищного надзора.
- Осуществление лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

#### **Инспекция предоставляет следующие государственные услуги:**

- Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.
- Аттестация экспертов, привлекаемых инспекцией к проведению мероприятий по региональному государственному жилищному надзору и лицензионному контролю.

**Инспекция вправе обращаться в суд с заявлениями:**

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) о ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

3) о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований Жилищного кодекса Российской Федерации о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

4) в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований;

5) о признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации.



### **3.1. Рассмотрение дел о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции содержащего требование к управляющей компании обеспечить проведение технического диагностирования внутридомового газового оборудования путем заключения договора со специализированной организацией**

В силу части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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 соответствии с пунктом 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее - Правил №491) в состав общего имущества жилого дома включаются: внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности

помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (далее – Правила №170).

В силу пункта 1.1 Правил №170, данный нормативный правовой акт определяет 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 нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда и уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1.2. статьи 161 ЖК РФ).

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

Из содержания пункта 21 Минимального перечня №290 следует, что к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, отнесена организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов и организация проведения работ по устранению нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях,- организация проведения работ по их устранению.

В силу положений пункта 129 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее – Правила №354), потребитель обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и

безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования.

В соответствии с пунктом 128 Правил №354 исполнитель осуществляет газоснабжение потребителя в жилом доме при наличии отвечающего установленным техническим требованиям бытового газопринимающего оборудования, вводного и внутреннего газопровода и другого необходимого внутридомового газового оборудования в жилом доме и при соблюдении условий, указанных в пункте 131 настоящих Правил.

Согласно пункту 131 Правил №354, газоснабжение потребителя производится при условии организованных исполнителем и осуществляемых специализированной организацией аварийно-диспетчерского обеспечения, надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, а также при условии технического диагностирования внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования, которые осуществляются по соответствующим договорам, заключенным в многоквартирном доме: в отношении внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме - с товариществом или кооперативом, управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - с собственниками помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 3.1 Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд, утвержденной Приказом Минстроя России от 05.12.2017 №1614/ПР, лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, необходимо: обеспечить надлежащую эксплуатацию внутридомового газового оборудования (п. 3.1.7.), обеспечивать наличие проектной, эксплуатационной и другой технической документации, в том числе подтверждающей надлежащее техническое состояние внутридомового газового оборудования, дымовых и вентиляционных каналов, а также представлять копии указанных документов по запросу специализированной организации, уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор (далее - органы государственного жилищного надзора) и уполномоченных органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный жилищный контроль (п.3.1.9); обеспечивать

своевременное техническое обслуживание, ремонт, техническое диагностирование и замену внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования (п. 3.1.11.).

Кроме того, согласно пункту 6.34.13. Приказа Министра России от 05.12.2017 №1614/ПР лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники (пользователи) домовладений и помещений в многоквартирных домах не должны: использовать внутридомовое газовое оборудование и (или) внутриквартирное газовое оборудование в следующих случаях: наличие истекшего нормативного срока эксплуатации или срока службы, установленного предприятием-изготовителем, у внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования (отдельного оборудования, входящего в состав внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования) в отсутствие положительного заключения по результатам технического диагностирования указанного оборудования, а в случае продления этого срока по результатам технического диагностирования - наличие истекшего продленного срока эксплуатации указанного оборудования.

Следовательно, именно управляющая организация обязана обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования посредством заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования и (или) внутриквартирного газового оборудования, о проведении технического диагностирования внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией, соответствующей требованиям, установленным Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» (пункт 131(1) Правил №354).

Согласно Приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 26.06.2009 №239 «Об утверждении Порядка содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в Российской Федерации», (далее – Правила №239) содержание внутридомового газового оборудования многоквартирных и жилых домов в исправном и работоспособном техническом состоянии осуществляется путем проведения комплекса работ по его обслуживанию (п.3).

В комплекс работ по обслуживанию внутридомового газового оборудования входят следующие виды работ: техническое диагностирование стальных газопроводов сети системы газопотребления.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 №410 утверждены Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, а также порядок заключения и исполнения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования (далее – Правила №410).

Пунктом 2 Правил №410 техническое диагностирование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования признается как определение технического состояния внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования либо их составных частей, поиск и определение неисправностей указанного оборудования, а также определение возможности его дальнейшего использования.

Пунктом 8 Правил №410 предусмотрено, что работы по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования осуществляются в отношении этого оборудования, отработавшего нормативные сроки эксплуатации, установленные изготовителем, либо сроки эксплуатации, установленные проектной документацией, утвержденной в отношении газопроводов.

Проведение технического диагностирования внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования обеспечивается путем заключения договора о техническом диагностировании указанного оборудования с организацией, отвечающей требованиям, определяемым Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору в отношении внутридомового газового оборудования лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме (управляющая

организация, товарищество или кооператив, собственники помещений - при непосредственном способе управления многоквартирным домом).

Приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 03.05.2000 №101 утверждено Положение о диагностировании технического состояния внутренних газопроводов жилых и общественных зданий, пунктом 3.4 которого установлено, что первичная диагностика внутреннего газопровода осуществляется по истечении нормативного срока службы - 30 лет со дня ввода газопровода в эксплуатацию.

В соответствии с Законом Российской Федерации от 31.03.1999 №69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 №410 были разработаны и утверждены Приказом Ростехнадзора от 17.12.2013 №613 Правила проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее – Правила №613).

Согласно пункту 4 Правил №613, техническое диагностирование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования проводится в целях: определения фактического технического состояния внутридомового и внутриквартирного газового оборудования либо их составных частей; поиска и определения неисправностей указанного оборудования; определения возможности дальнейшего использования внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

В силу пункта 7 Правил №613 заказчиком по договору о техническом диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в отношении внутридомового газового оборудования многоквартирного дома являются управляющая организация, товарищество или кооператив, индивидуальный предприниматель, приобретающие газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В статье 249 ГК РФ предусмотрено, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

В силу части 1 и 2 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

На основании части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя в числе прочего плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (часть 1 статьи 156 ЖК РФ).

В части 1 статьи 158 ЖК РФ установлено, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (часть 4 статьи 158 ЖК РФ).

В силу части 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.

Таким образом, в силу требований действующего законодательства управляющая компания организацию проведения работ по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования обязана осуществить в рамках установленной платы за содержание и ремонт жилья.

Вместе с тем из приведенных норм следует, что в качестве основного способа установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено только волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме путем принятия решения об этом на общем собрании. ЖК РФ не предусматривает каких-либо исключений из данного правила, допускающих одностороннее и самостоятельное изменение управляющей (обслуживающей) организацией такой платы.

Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение возможности управляющей (обслуживающей) организации по одностороннему, необоснованному, по своему собственному усмотрению изменению платы. Расходы, понесенные заявителем, должны быть дополнительно компенсированы ему собственниками помещений в доме только в том случае, если такие расходы были одобрены общим собранием собственников либо если выполнение данных работ было вызвано обстоятельствами, которые обслуживающая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает.

Системное толкование ЖК РФ, Правил №491, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170, Правил №290 свидетельствуют о том, что все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре управления в силу содержания многоквартирного дома и должны осуществляться управляющей организацией независимо от того, имеется ли в перечне работ и услуг вышеуказанные виды работ.

Вышеизложенные выводы находят свое подтверждение в решении Арбитражного суда Липецкой области по делу №А36-490/2017, которое постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда оставлено без изменения. Постановлением



Арбитражного суда Центрального округа решение суда первой и апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Закона Воронежской области от 08.07.2013 №106-ОЗ «О порядке подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области» региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включает в себя:

- 1) основные цели и задачи региональной программы;
- 2) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Воронежской области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов;
- 3) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно Постановлению Правительства Воронежской области от 06.03.2014 №183 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области на 2014 - 2044 годы» Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта установлен статьей 166 ЖК РФ, пунктом 3 статьи 3 Закона Воронежской области от 08.07.2013 №106-ОЗ «Об установлении порядка подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований к ней, а также критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Воронежской области».

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах содержит и техническое диагностирование внутридомового газового оборудования со сроком эксплуатации более 30 лет (п/п «т» п.3 ч.1 ст.3 Закона Воронежской области от 08.07.2013 №106-ОЗ - п/п. «т» введен законом Воронежской области от 23.12.2016 №200-ОЗ).

Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, что в силу пункта 2 Правил №410 является техническим диагностированием внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования

включены в Минимальный перечень №290 и обязательны к исполнению управляющей организацией за счет платы за содержание общего имущества многоквартирного дома.

Исходя из этого, программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Воронежской области, на 2014-2044 годы, не освобождает управляющую организацию от проведения работ по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, включенных в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, диагностика газового оборудования многоквартирных домов не подлежит проведению за счет средств фонда капитального ремонта Воронежской области, поскольку положения Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Воронежской области в 2014-2044 годах, утвержденной постановлением Правительства Воронежской области от 23.12.2016 №983, в которую включены работы по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования (капитальный ремонт газовых сетей) многоквартирных домов не свидетельствуют об отсутствии у управляющей организации обязанности исполнять требования законодательства, установленные в отношении текущей эксплуатации внутридомового оборудования, в том числе, газового, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

Таким образом, расходы по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования многоквартирных домов являются текущими. В силу этого указанные расходы не могут быть отнесены к расходам, покрываемым за счет средств фонда капитального ремонта.

**В силу вышеприведенных норм законодательства управляющая организация, в управлении которой находятся многоквартирные дома с внутридомовым газовым оборудованием, обязана обеспечить такое содержание общего имущества в многоквартирном доме, при котором были бы обеспечены безопасность использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, путем проведения текущего обслуживания внутридомового газового оборудования и его содержания, технического диагностирования внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, реализуемого посредством заключения соответствующих договоров со специализированными организациями.**

При этом работы по диагностированию и содержанию общедомового газового оборудования необходимо относить к текущим работам (обязательствам) управляющей организации, которые не могут быть отнесены к расходам, покрываемым за счет средств фонда капитального ремонта.

Дело № А14-19891/2018

*ООО «ЖКХ ХИМИК» обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением к Государственной жилищной инспекции Воронежской области о признании недействительным предписания от 24.08.2018.*

*Жилые дома № 16, № 31, № 5, г. Россошь Воронежской области находятся в управлении ООО «ЖКХ ХИМИК».*

*На основании приказа ГЖИ Воронежской области от 09.08.2018 была проведена внеплановая документальная проверка в рамках лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению МКД в отношении ООО «ЖКХ ХИМИК» с целью рассмотрения обращений от 27.06.2018.*

*По результатам указанной проверки 24.08.2018 был составлен акт проверки.*

*24.08.2018 заявителю было выдано предписание с требованием в срок до 24.11.2018 обеспечить проведение технического диагностирования внутридомового газового оборудования путем заключения договора со специализированной организацией о техническом диагностировании указанного оборудования МКД № 16, № 31, № 5, г. Россошь Воронежской области.*

*ООО «ЖКХ ХИМИК» не согласилось с предписанием от 24.08.2018, что и явилось основанием для обращения в арбитражный суд.*

*ООО «ЖКХ ХИМИК» имеет лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 24.04.2015.*

*В рассматриваемом случае, административным органом была затребована информация у ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» о перечне газифицированных многоквартирных домов с внутридомовым газовым оборудованием старше 30 лет, которые обслуживает ООО «ЖКХ ХИМИК».*

*Письмом ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 23.08.2018 представлена информация о газифицированных многоквартирных домах с внутридомовым газовым оборудованием старше 30 лет, которые обслуживает ООО «ЖКХ ХИМИК»: ... МКД № 16 – год газификации 1971-й, МКД № 31 – год газификации 1980-й, № 5 – год газификации*

1978-й. Согласно предоставленной информации 30 летний срок ввода в эксплуатацию внутридомового газового оборудования на дату проверки и вынесения оспариваемого предписания истек.

Доказательств в обратном порядке материалы дела не представлено.

Кроме того, не представлены суду и доказательства выполнения диагностирования технического состояния внутренних газопроводов вышеуказанных жилых домов, частичной или полной замены внутридомового газового оборудования.

Ссылка заявителя на региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области на 2014 - 2044 годы (Постановление Правительства Воронежской области от 06.03.2014 № 183 в редакции постановления от 23.12.2016 № 983) как на доказательство отсутствия у него обязанности обеспечить проведение диагностирования технического состояния внутренних газопроводов вышеуказанных жилых домов судом отклоняется с учетом следующего: Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта установлено статьей 166 Жилищного кодекса РФ, пункт 3 статьи 3 Закона Воронежской области от 08.07.2013 № 106-ОЗ «Об установлении порядка подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, требований к ней, а также критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Воронежской области».

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах содержит и техническое диагностирование внутридомового газового оборудования со сроком эксплуатации более 30 лет (п/п «т» п.3 ч.1 ст.3 Закона Воронежской области от 08.07.2013 N 106-ОЗ).

Согласно Перечню всех многоквартирных домов, расположенных на территории Воронежской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу (Приложение №1 к региональной программе проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Воронежской области на 2014 - 2044 годы) в отношении указанных МКД № 16, № 31, № 5 указаны работы по ремонту системы газоснабжения, но не указаны работы по техническому

диагностированию внутридомового газового оборудования со сроком эксплуатации более 30 лет. Программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Воронежской области, на 2014-2044 годы, не освобождает управляющую организацию от проведения работ по техническому диагностированию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, включенных в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

ООО «ЖКХ ХИМИК» в качестве основания для признания оспариваемого предписания недействительным называет отступление решения собственников помещений о включении работ по диагностике внутридомового газового оборудования в перечень работ и услуг по договору управления, утверждения сметы расходов на указанные работы.

Однако указанные работы (организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, что в силу п.2 Правил № 410 является техническим диагностированием внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования) включены в Минимальный перечень № 290 и обязательны к исполнению управляющей организацией за счет платы за содержание общего имущества МКД.

В данном случае общество как профессиональный участник рынка оказания услуг по управлению многоквартирным домом обязано было определить объем работ по содержанию общего имущества дома, в том числе ВДГО, учесть соответствующие затраты на выполнение таких работ при утверждении тарифа, поскольку положениями части 7 статьи 156 ЖК РФ общество гарантировано право учета общим собранием собственников помещений предложений общества как управляющей организации при утверждении размера платы за содержание жилых помещений в многоквартирном доме.

Заявителем не представлены надлежащие доказательства как несоответствия оспариваемого предписания положениям действующего законодательства, так и нарушения своих прав и законных интересов.

При таких обстоятельствах, заявленные требования ООО «ЖКХ ХИМИК» не удовлетворены. Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции обставлено без изменения.

A14-24200/2018

*Как следует из материалов дела, в управлении АО «УК Центрального района» находятся жилые дома.*

*На основании приказа Государственной жилищной инспекции Воронежской области от 12.07.2018 была проведена плановая документарная и выездная проверка по лицензионному контролю в отношении АО «УК Центрального района». Результаты внеплановой проверки отражены в акте от 17.07.2018. 08.08.2018 заявителю было выдано предписание с требованием в срок до 08.02.2019 устранить выявленные нарушения: обеспечить проведение технического диагностирования внутридомового газового оборудования путем заключения договора о техническом диагностировании указанного оборудования со специализированной организацией в указанных выше МКД.*

*Не согласившись с предписанием от 08.08.2018, АО «УК Центрального района» обратилось в арбитражный суд.*

*ОАО «УК Центрального района», не оспаривая свою законодательно установленную обязанность по исполнению работ по содержанию внутридомового газового оборудования, в том числе и по диагностированию внутридомового газового оборудования, полагает, что в данном случае такая обязанность общества не возникла, не подтверждена ГЖИ Воронежской области надлежащим образом: документация, подтверждающая нормативные сроки эксплуатации, установленные изготовителем, либо сроки эксплуатации, установленные проектной документацией в отношении внутридомового газового оборудования, отсутствует; отсутствует и решение специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, по результатам оценки технического состояния внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования о проведении работ по техническому диагностированию данного оборудования.*

*ОАО «УК Центрального района», несмотря на отсутствие предусмотренной документации, подтверждающей нормативные сроки эксплуатации, установленные изготовителем, либо сроки эксплуатации, установленные проектной документацией в отношении внутридомового газового оборудования, наличие которой она должна обеспечить в силу закона; сроки ввода в эксплуатацию указанных многоквартирных домов, в нарушение положений п.п.24,27 Правил № 491, п.1.5.1 Правил № 170, Инструкции*

*по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд, утвержденной Приказом Минстроя России от 05.12.2017 N 1614/пр, не предприняла должных мер по обеспечению наличия проектной, эксплуатационной и другой технической документации, в том числе подтверждающей надлежащее техническое состояние внутридомового газового оборудования, по восстановлению необходимой документации.*

*В рассматриваемом случае, административным органом была затребована информация у ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» о перечне газифицированных многоквартирных домов с внутридомовым газовым оборудованием старше 30 лет, которые обслуживает ОАО «УК Центрального района».*

*Письмом ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 06.08.2018 N ВОГ/АЛ-01-8/1783 представлена информация о газифицированных многоквартирных домах с внутридомовым газовым оборудованием старше 30 лет, которые обслуживает АО «УК Центрального района».*

*Согласно представленной информации 30 летний срок ввода в эксплуатацию внутридомового газового оборудования МКД, перечисленных в оспариваемом предписании, на дату проверки и вынесения оспариваемого предписания истек.*

*Доказательств обратного в материалы дела не представлено.*

*Кроме того, заявителем не представлены суду и доказательства выполнения диагностирования технического состояния внутренних газопроводов вышеуказанных жилых домов, частичной или полной замены внутридомового газового оборудования.*

*С учетом изложенного, наличие в управлении ОАО «УК Центрального района» многоквартирных жилых домов, газификация которых была осуществлена более 30 лет назад, диагностирование технического состояния внутренних газопроводов которых не выполнено в течение законодательно установленного срока (по истечении нормативного срока службы - 30 лет со дня ввода газопровода в эксплуатацию) обоснованно послужило основанием для инициирования ГЖИ Воронежской области проведения работ по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования указанных многоквартирных жилых домов.*

*Довод заявителя о том, что сведения ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» о времени газификации указанных МКД не могут быть положены в основу выводов об истечении/неистечении 30 летнего срока ввода в эксплуатацию внутридомового газового*

оборудования МКД, обслуживаемых ОАО «УК Центрального района», судом признается несостоятельным, исходя из следующего:

ОАО «Газпром газораспределение Воронеж», правопреемник ГППО «Воронежоблгаз», ОПУ «Воронежоблгаз», который осуществляет деятельность по газификации на территории Воронежской области с 1967 года, что подтверждается первичными документами. До 1991 года иных организаций, обслуживающих газовое хозяйство многоквартирных домов на территории Воронежской области не было.

Сведения о газификации многоквартирных домов были представлены ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» на основании данных единой системы учета предприятия (ИС-Предприятие).

По утверждению ОАО «Газпром газораспределение Воронеж», первичные документы в подтверждение газификации жилых домов (акт ввода, акт пуска, наряд на производство газоопасных работ и пр.) находятся в архивах общества; сведения о газификации домов внесены в единую систему учета предприятия на основании первичных документов; газификация указанных МКД предусматривалась проектом МКД и была осуществлена на дату ввода жилого дома в эксплуатацию.

Доказательств иного срока ввода в эксплуатацию внутридомового газового оборудования указанных многоквартирных жилых домов, ввода газового оборудования позднее ввода жилого дома в эксплуатацию в материалы дела не представлено. Таким образом, нарушение ОАО «УК Центрального района» лицензионных условий осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, непроведение мероприятий по техническому диагностированию внутридомового газового оборудования указанных многоквартирных жилых домов подтверждено материалами проверки.

Следовательно, выдача управляющей компании оспариваемого предписания соответствует требованиям действующего законодательства.

### **3.2. Рассмотрение дел об аннулировании лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами**

Согласно абзацу 3 части 1 статьи 49 ГК РФ, в случаях, предусмотренных законом, юридическое лицо может заниматься отдельными видами деятельности только на основании специального разрешения (лицензии), членства в саморегулируемой



организации или выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ.

В соответствии с частью 3 статьи 2 Федерального закона №99-ФЗ, к лицензируемым видам деятельности относятся виды деятельности, осуществление которых может повлечь за собой нанесение указанного в части 1 указанной статьи ущерба и регулирование которых не может осуществляться иными методами, кроме как лицензированием.

В силу статьи 3 Федерального закона №99-ФЗ лицензия представляет собой специальное разрешение на право осуществления юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем конкретного вида деятельности (выполнения работ, оказания услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности), которое подтверждается документом, выданным лицензирующим органом на бумажном носителе или в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, в случае, если в заявлении о предоставлении лицензии указывалось на необходимость выдачи такого документа в форме электронного документа.

Лицензируемый вид деятельности – это вид деятельности, на осуществление которого на территории Российской Федерации и на иных территориях, над которыми Российская Федерация осуществляет юрисдикцию в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормами международного права, требуется получение лицензии в соответствии с Федеральным законом №99-ФЗ, в соответствии с федеральными законами, указанными в части 1 статьи 3 Федерального закона №99-ФЗ и регулирующими отношения в соответствующих сферах деятельности. Перечень видов деятельности, на осуществление которых требуются лицензии, содержится в статье 12 Федерального закона №99-ФЗ.

В силу пункта 51 части 1 статьи 12 Федерального закона №99-ФЗ лицензированию подлежит предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами.

Согласно статье 192 ЖК РФ, деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. При этом под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления

многоквартирным домом. Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля. Лицензия предоставляется сроком на пять лет и действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Срок действия лицензии продлевается по истечении пяти лет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Согласно частям 1, 2 статьи 195 ЖК РФ, сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих данный вид деятельности, содержатся в реестре лицензий субъекта Российской Федерации. Указанный реестр должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

В соответствии со статьей 199 ЖК РФ лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Указанное заявление подается в суд на основании решения лицензионной комиссии. Полномочия по принятию лицензионной комиссией указанного решения предусмотрены частью 4 статьи 201 ЖК РФ.

Основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в частях 5 - 5.4 статьи 198 ЖК РФ, сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд, а также отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат (часть 2 статьи 199 ЖК РФ).

В силу части 5.4 статьи 198 ЖК РФ в случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации

Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

Таким образом, в силу вышеприведенных норм законодательства, лицензия управляющей организации аннулируется по решению арбитражного суда на основании решения лицензионной комиссии об обращении в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением об аннулировании лицензии.

Дело № А14-10927/2018

*Государственная жилищная инспекция Воронежской области обратилась в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением к ООО УК «Коммунальщик» об аннулировании лицензии от 14.07.2015 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.*

*Из материалов дела следует, что предметом деятельности ООО УК «Коммунальщик» является управление и эксплуатация жилого фонда.*

*Лицензируемую деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами ООО УК «Коммунальщик» осуществляет на основании лицензии от 14.07.2015 года.*

*Решением Арбитражного суда Воронежской области от 22.02.2018 по делу №А14-8567/2017 ООО УК «Коммунальщик» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Сидоров А.В.*

*Решение вступило в законную силу.*

*Государственной жилищной инспекцией с учетом положений ч.5.4 ст.198 Жилищного кодекса Российской Федерации 26.03.2018 было принято решение об исключении из реестра лицензий Воронежской области сведений об управлении многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Воронеж, ул.25 Января,30; г. Воронеж, ул. Остужева,1А.*

*На заседании лицензионной комиссии Воронежской области по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами 24.04.2018 принято решение об обращении Государственной жилищной инспекции Воронежской области в суд с заявлением об аннулировании лицензии от 14.07.2015, предоставленной ООО УК «Коммунальщик». Решение оформлено протоколом от 24.04.2018.*

*Во исполнение указанного решения государственной жилищной инспекции Воронежской области обратилась 28.05.2018 в Арбитражный суд Воронежской области*

с заявлением об аннулировании лицензии от 14.07.2015 года на осуществление предпринимательской деятельности и по управлению многоквартирными домами.

Материалами дела подтверждается, что на дату вступления в силу решения Арбитражного суда Воронежской области от 22.02.2018 по делу №А14-8567/2017 о признании несостоятельным (банкротом) ООО УК «Коммунальщик» в реестре лицензий Воронежской области были внесены сведения об управлении Обществом двумя многоквартирными домами: ул.25 Января, д.30, ул. Остужева, д.1А.

Инспекцией 26.03.2018 по основанию, предусмотренному частью 5.4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, принято вышеуказанное решение об исключении из реестра лицензий Воронежской области сведений об указанных многоквартирных домах.

Согласно сведениям, представленным Государственной жилищной инспекции Воронежской области, под управлением Общества в 2017 году находился 31 многоквартирный дом, общая площадь помещений которых составляет 224429,51 кв.м.

По основаниям, предусмотренным ч.5 и ч.5.4 ст.198 Жилищного кодекса Российской Федерации, исключены сведения о 5 домах, в отношении которых предприятие осуществляло деятельность по управлению, площадь помещений которых составляет 42920,40 кв.м., что составляет более 19%.

Лицензионной комиссией 24.04.2018 по основанию, предусмотренному частью 2 статьи 199 Жилищного кодекса Российской Федерации, принято решение об обращении в суд с настоящим заявлением.

Указанные решения надзорного органа не оспорены.

Информация об исключении сведений из реестра лицензий Воронежской области в отношении указанных домов, о принятии лицензионной комиссией решения о направлении в суд заявления об аннулировании лицензии, размещена в соответствии с ч.2 ст.197 Жилищного кодекса Российской Федерации в информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ, [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru).)

Доказательств в наличии обстоятельств, предусмотренных частью 7 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, в материалы дела не представлено.

Заслушав пояснения Государственной жилищной инспекции Воронежской области, исследовав материалы дела, и оценив все доказательства в их совокупности, суд признал

*требование Государственной жилищной инспекции Воронежской области обоснованным и подлежит удовлетворению.*

A14-16598/2018

*21 мая 2015 года ООО «ЖЭК» была предоставлена лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.*

*16 июля 2018 года на заседании лицензионной комиссии Воронежской области по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами принято решение об обращении инспекции в суд с заявлением об аннулировании лицензии в связи с отсутствием в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.*

*Во исполнение указанного решения ГЖИ ВО обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением.*

*В реестре лицензий Воронежской области, размещенном в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ, [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)), отсутствуют сведения об управлении ООО «Стройтрест 2 П» многоквартирными домами с даты внесения записи о предоставлении лицензии (14 июля 2015 года), то есть более чем за три года.*

*Как следует из представленных в материалы дела доказательств, 16 июля 2018 года лицензионная комиссия Воронежской области приняла решение об обязанности инспекции обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии от 21 мая 2015 года № 036-000151, выданной ООО «ЖЭК» на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в связи с отсутствием в течение шести месяцев в реестре лицензий Воронежской области сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат. Данное решение лицензионной комиссии Воронежской области не оспорено в установленном порядке, не признано недействительным.*

*Ответчиком заявление не оспорено, доказательств, опровергающих доводы ГЖИ ВО, не представлено.*

*При таких обстоятельствах заявление инспекции по основанию, установленному решением лицензионной комиссии Воронежской области от 16.07.2018, соответствует требованиям статьи 199 ЖК РФ и подлежит удовлетворению.*

### **3.3. Рассмотрение дел о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции Воронежской области, содержащего требование по устранению нарушений при определении общедомовой площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома**

Согласно частям 1, 2 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно частям 1 - 2 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Аналогичные положения закреплены в пунктах 2 - 5 Правил №491.

Согласно части 2 статьи 154 ЖК РФ в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме входит плата за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт, плата за коммунальные услуги.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ плата за содержание жилья включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Положения пункта 2 части 1 статьи 154 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 №176-ФЗ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 1 января 2017 года (часть 9 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 №176-ФЗ).

С 01.01.2017 вступило в силу Постановление Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 №1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме», которым определен новый порядок оплаты энергоресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах, в которых выбран и реализован способ управления управляющей организацией, согласно которому оплата указанных энергоресурсов осуществляется в составе платы за содержание общего имущества, то есть регулируется Правилами №491.

Смысл изменений законодательства в части ограничения размера платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества нормативом потребления,

заключается в защите прав потребителей и недопущении переложения исполнителем необоснованных потерь коммунальных ресурсов на потребителей.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее – Правила №354) расчет размеров платы за содержание общего имущества дома и плата за отдельные коммунальные услуги осуществляется исходя из площади помещений.

На основании пункта 24 Правил №491 сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

Согласно положениям статьи 19 ЖК РФ и Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 04.08.1998 №37 (далее - Инструкция №37) сведения об общей площади помещений многоквартирного дома, входящих в состав общего имущества этого дома, отражаются в техническом паспорте, составленном специализированной государственной (муниципальной) организацией технической инвентаризации в порядке, установленном Инструкцией №37.

Общая площадь здания в соответствии с пунктом 3.38 Инструкции и пунктом 5 приложения №2 СНиПа 2.08.01-89 «Жилые здания» определяется как сумма площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, а также площадей балконов и лоджий; площадь лестничных клеток, лифтовых и других шахт включается в площадь этажа с учетом их площадей в уровне данного этажа.

Согласно пункту 3 Правил №354 разъяснения по применению Правил дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Из письма Министерства регионального развития Российской Федерации от 22.11.2012 №29433-ВК/19, усматривается, что используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг значения общей площади жилого помещения (квартиры), нежилого помещения в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в документе, подтверждающем право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме, передаточном акте или ином документе о передаче застройщиком помещения в многоквартирном доме, техническом паспорте жилого помещения (квартиры) или техническом паспорте многоквартирного дома, а значения общей площади



всех помещений в многоквартирном доме, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в техническом паспорте многоквартирного дома.

Однако на практике встречаются спорные ситуации, в которых невозможно достоверно и однозначно определить площадь помещения, на основании которой необходимо начислять плату за жилищно-коммунальные услуги. Например, это может быть связано с расхождением информации о площади помещения, содержащейся в различных технических документах и государственных информационных системах.

Согласно части 4 статьи 19 ЖК РФ жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Исходя из содержания части 5 статьи 19 ЖК РФ, государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

В силу подпункта «а» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416 (далее - Правила №416), управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением таких стандартов, как прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее - Правила №491), в порядке, установленном указанными Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственное лицо (управляющая организация) обязано в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а также вносить необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом (пункт 27 Правил №491).

В соответствии с подпунктом «а» пункта 24 Правил №491, в состав технической документации на многоквартирный дом входят документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества. В состав технической документации входит технический паспорт многоквартирного дома.

В приложении 2 пункта 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, указано, что общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома.

Содержащаяся в техническом паспорте информация должна иметь актуальный характер, поскольку она необходима для расчета платы за коммунальные ресурсы и коммунальные услуги, в том числе предоставляемые для содержания общего имущества.

В соответствии с пунктом 4 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее — Правила №491) при определении состава общего имущества в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРП.

Согласно статье 11 Закона №294-ФЗ, разделу «Проведение документарной проверки» Административного регламента №27 государственная жилищная инспекция, установив в ходе документарной проверки ошибки и (или) противоречия в представленных проверяемым лицом документах, либо несоответствие сведений, содержащихся в этих документах, сведениям, содержащимся в имеющихся у инспекции документах и (или) полученным в ходе осуществления лицензионного контроля, уполномоченным лицом инспекции проверяемому лицу направляется письменный запрос с требованием представить в течение 10 (десяти) рабочих дней необходимые пояснения в письменной форме.

Должностное лицо рассматривает полученные от проверяемого лица письменные пояснения и документы, подтверждающие достоверность ранее представленных документов, по существу выявленных несоответствий и противоречий.

Если после рассмотрения представленных пояснений и документов либо при отсутствии пояснений будут установлены признаки нарушения лицензионных требований, в отношении проверяемого должностные лица, указанные в распоряжении о проведении проверки, вправе провести выездную проверку.

При расхождении информации о площади помещений многоквартирного дома, содержащейся в различных технических документах и государственных информационных системах с фактически имеющимися помещениями в многоквартирном доме и их площадью, необходима актуализация имеющихся сведений, ответственность, за обеспечение которой лежит на управляющей организации. Данная информация необходима для расчета платы, в том числе ОДН. Эти сведения влияют на размер платежей, выставляемых за коммунальные услуги жителям многоквартирного дома.

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.22 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее – КоАП РФ).

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пунктах 3, 3.1 постановления от 17.02.2011 №11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» разъяснил, что при рассмотрении дел об оспаривании постановлений административных органов о привлечении лиц к административной ответственности, установленной статьей 7.22 КоАП РФ, суды должны исходить из того, что субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей согласно статье 162 ЖК РФ переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений.

Данное положение находит свое отражение в решении Арбитражного суда Оренбургской области по делу №А47-6527/2015, оставленным без изменения Восемнадцатым Арбитражным апелляционным судом.

**Таким образом, в силу вышеприведенных норм законодательства, при рассмотрении дел о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции Воронежской области, содержащего требование по устранению**

нарушений при определении общедомовой площади помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома необходимо учитывать:

1) при определении площади общего имущества многоквартирного дома в состав площади общего имущества подлежит включению площадь помещений, указанных в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, определенных в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №491;

2) при определении состава общего имущества в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРП, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРП;

3) при расхождении информации о площади помещений многоквартирного дома, содержащейся в различных технических документах и государственных информационных системах с фактически имеющимися помещениями в многоквартирном доме и их площадью, необходима актуализация имеющихся сведений, ответственность, за обеспечение которой лежит на управляющей организации.

Дело №А14-10889/2018

*Как следует из материалов дела, в Государственную жилищную инспекцию Воронежской области поступило обращение от 09.02.2018, с просьбой провести проверку правильности начисления платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды (далее - ОДН) за период с сентября 2017 года в МКД №66.*

*Государственной жилищной инспекцией Воронежской области 23.03.2018 на основании приказа от 27.02.2018 была проведена внеплановая документальная проверка ОАО "УК Советского района" на предмет соблюдения обязательных требований к определению размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению по указанному адресу.*

*По результатам проверки составлен акт проверки от 23.03.2018.*

*В ходе проверки ГЖИ ВО было установлено, что ОАО "УК Советского района" за период с сентября 2017 по январь 2018 при определении размера платы за коммунальную*

услугу по электроснабжению, предоставленную на ОДН, применяю площади общего имущества МКД №66 с учетом площади технических этажей, чердаков и подвалов, вместе с площадью, указанной в техническом паспорте жилого дома, нарушив требования ч.10 ст.12 Федерального закона от 29.06.2015 №176-ФЗ, п.29 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491, пп."ж" п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416, лицензионных требований, определенных п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 №1110 в части установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, пункт а 69 Правил №354.

По результатам проверки ОАО "УК Советского района" выдано предписание об устранении выявленных нарушений требований законодательства от 23.03.2018.

Указанным предписанием Государственная жилищная инспекция Воронежской области обязала ОАО "УК Советского района" в срок до 01.06.2018 произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на ОДН, собственникам помещений МКД №66 за указанный выше период, применив размер площади мест общего пользования, указанной в техническом паспорте жилого дома.

Не согласившись с вынесенным предписанием, заявитель обратился в арбитражный суд.

Как установлено ГЖИ ВО в ходе проверки, ОАО "УК Советского района" при определении размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на ОДН, на основании технического паспорта здания и акта от 20.12.2017 были использованы сведения об общей площади мест общего пользования, в т.ч. уборочная площадь лестничных клеток, площадь общих коридоров и мест общего пользования, площадь подвала, площадь технического этажа.

В представленном в ходе проверки в ГЖИ Воронежской области техническом паспорте на жилой дом №66, дата составления которого не определена, включены уборочная площадь лестниц, уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования, лифт. Иные площади, которые можно было бы отнести к общей площади МКД, в техническом паспорте отсутствуют.

*Вместе с тем согласно пояснениям ОАО "УК Советского района" и составленного им акта от 20.12.2017, указанный многоквартирный дом девятиэтажный, пятиподъездный, имеет технический этаж, на котором расположены инженерные коммуникации: трубопроводы системы отопления, горячего водоснабжения, система фановой вентиляции, кроме того, в доме имеется подвал. Указанные помещения являются местами общего пользования, которые подлежат включению в расчет платы за потребленную электроэнергию.*

*Тем самым следует признать, что вывод ГЖИ ВО о неправомерном включении заявительной площади технического этажа и подвалов МКД в расчет норматива потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды не соответствует статье 36 ЖК РФ.*

*С учетом изложенного утверждение Инспекции о необходимости перерасчета размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, собственникам спорного дома за период с сентября 2017 по январь 2018 года, исходя только из данных технического паспорта БТИ на указанный МКД, является неправомерным и приведет к неправильному определению размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на ОДН, в спорном МКД.*

*На основании изложенного суд отменил предписание Государственной жилищной инспекции Воронежской области от 23.03.2018 исходя из того, что оно не соответствует действующему законодательству и нарушает права и законные интересы заявителя.*

*Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции обставлено без изменения.*

#### Дело № А14-23764/2018

*Из материалов дела следует, что ООО «Управляющая компания» на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме является управляющей организацией МКД № 2 с 01.05.2015.*

*На основании приказа ГЖИ Воронежской области от 16.07.2018 в отношении ООО «Управляющая компания» была проведена внеплановая документальная проверка с целью рассмотрения обращения гражданина от 04.06.2018, поступившего из прокуратуры Воронежской области.*

Задачами настоящей проверки являлась проверка соблюдения ООО «Управляющая компания» обязательных требований к определению расходов на оплату коммунального ресурса по горячему водоснабжению, потребляемого при содержании общего имущества в многоквартирном доме № 2, предъявленных в платежных документах за период с апреля 2017 по апрель 2018.

Результаты внеплановой документарной проверки отражены в акте проверки от 20.08.2018, а именно, административным органом установлено, что многоквартирный дом №2 является бывшим общежитием, в котором одновременно находятся квартиры коммунального типа и пять благоустроенных квартир, однако доказательств факта наличия коммунальных квартир в материалах дела отсутствуют.

ООО «Управляющая компания» начисление платы за горячую воду, потребленную в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме №2, по платежным документам за периоды с мая 2017 по октябрь 2017, январь 2018 собственникам помещений указанного дома не производило.

ООО «Управляющая компания» при определении размера платы за горячую воду, потребленную в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме №2 по платежным документам за периоды апрель 2017, с ноября 2017 по декабрь 2017, с февраля 2018 по апрель 2018 некорректно применены общие площади жилых и нежилых помещений дома, площадь мест общего пользования дома, а также при определении размера указанной платы по платежным документам за периоды декабрь 2017, с февраля 2018 по апрель 2018 не применен норматив потребления горячей воды в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах.

Кроме того, по мнению административного органа, ООО «Управляющая компания» в платежных документах за август 2017 собственникам помещений многоквартирного дома №2 необоснованно предъявлен перерасчет (доначисление) размера платы за горячую воду, потребленную в целях содержания общего имущества в указанном многоквартирном доме, что привело к увеличению размера платы за указанный ресурс.

На основании изложенного, 20.08.2018 ГЖИ Воронежской области ООО «Управляющая компания» было выдано предписание.

В соответствии с указанным предписанием управляющей компании в срок до 20.10.2018 предписывалось произвести следующие действия:

1. Перерасчет размера платы за горячую воду, потребленную в целях содержания общего имущества в МКД № 2, по платежным документам за периоды апрель 2017, с ноября 2017 по декабрь 2017, с февраля 2018 по апрель 2018 применив общую площадь жилых и нежилых помещений дома в размере 3 893, 5 м<sup>2</sup>, площадь мест общего пользования дома в размере 23, 6 м<sup>2</sup>;

2. Перерасчет размера платы за горячую воду, потребленную в целях содержания общего имущества в МКД № 2, по платежным документам за периоды декабрь 2017, с февраля 2018 по апрель 2018 применив норматив потребления горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД, утвержденный Приказом ДЖКХиЭ № 128, в размере 0,05 куб.м. в месяц на м<sup>2</sup> общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД;

3. При определении размера платы за горячую воду, потребленную в целях содержания общего имущества в МКД №, применяются общая площадь жилых и нежилых помещений дома в размере 3 893, 5 м<sup>2</sup>, площадь мест общего пользования дома в размере 23, 6 м<sup>2</sup>, норматив потребления горячей воды в целях содержания общего имущества в МКД, утвержденный Приказом ДЖКХиЭ № 128, в размере 0, 05 куб.м в месяц на м<sup>2</sup> общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД;

4. Произвести перерасчет (списание) размера платы за горячую воду, потребленную в целях содержания общего имущества, собственникам помещений МКД № 2 по платежным документам за август 2017 в размере предъявленных корректировок (доначислений) за указанный ресурс.

При этом заявитель ссылается на то, что управляющая компания при определении размера платы за горячую воду руководствуется данными о площадях жилых и нежилых помещений, об общей площади мест общего пользования, указанными в техническом паспорте МКД № 2, а также использует сведения, содержащиеся в ЕГРП, а именно, - площадь жилых помещений составляет - 2 583, 77 м<sup>2</sup>; площадь нежилых помещений - 59, 7 м<sup>2</sup>, общая площадь мест общего пользования - 2 230, 8 м<sup>2</sup>.

Кроме того, в МКД наличествуют следующие помещения: квартиры с отдельными входами/выходами, изолированные жилые комнаты, нежилые помещения. В МКД № 2 отсутствуют квартиры, имеющие статус коммунальных квартир, в связи с чем, помещениями вспомогательного пользования, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, имеют возможность пользоваться как собственники



жилых комнат и нежилых помещений, находящихся на различных этажах, так и совмещенные квартиры, расположенных на первом этаже в МКД № 2. Данные вспомогательные помещения относятся к общему долевому имуществу собственников как изолированных жилых помещений, нежилых помещений, так и квартир (п. 2 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ).

Ввиду отсутствия в Техническом паспорте МКД № 2 данных об общей площади коммунальных квартир и нежилых помещений, а также вследствие фактического отсутствия коммунальных квартир в данном МКД, заявителем был произведен перерасчет платы с учетом учетной площади мест общего пользования.

В нарушение требований ст. ст. 65, 200 АПК РФ, исходя из приложения №1 к отзыву административного органа по настоящему делу ГЖИ Воронежской области и применяет противоречащие друг другу сведения о площади жилых помещений, согласно данным, полученным как у ООО «Газпром энерго Воронеж», так и данным, о которых имеют сведения в ЕГРП, но отсутствуют у указанной организации, и наоборот.

Также административный орган учитывает в своих расчетах площади жилых помещений по реестру лицевого счетов, предоставленных ООО «Газпром энерго Воронеж» в отношении которых отсутствуют выписки ЕГРП и выписки энергообеспечивающей организации, тогда как площадь нежилых помещений использовалась административным органом согласно данным ООО «Газпром энерго Воронеж» на основании данных администрации и договоров.

Также административный орган в своих расчетах использовал сведения, изложенные в отношении площади вспомогательных (подсобных) помещений в коммунальных квартирах и мест общего пользования в техническом паспорте в разделе «экспликация», поскольку в разделе архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели такие сведения отсутствуют, а извлеченных в расчет административным органом показателей невозможно установить с достоверностью их размер.

Также административным органом не представлено доказательств отсутствия противоречий между данными Управления Росреестра и технического паспорта, а, кроме того, энергообеспечивающей организации; доказательства соответствия данных технического паспорта МКД положениям ст. 36 ЖК РФ.

ГЖИ Воронежской области не приняло надлежащих мер по устранению противоречий между предоставленными документами и сведениями не провела выездную

*проверку в целях подтверждения/исключения фактического наличия и общих площадей жилых и нежилых помещений спорного МКД и мест общего пользования дома.*

*Также суд учитывает, что документального подтверждения доводов о наличии в МКД коммунальных квартир инспекцией в материалы проверки не представлено. Доводы заявителя об отсутствии в указанном МКД коммунальных квартир в ходе судебного разбирательства в ГЖИ Воронежской области в нарушение ст.ст.65,200 АПК РФ не опровергнуты.*

*При таких обстоятельствах, заявленные требования ООО «Управляющая компания» признаны обоснованными и удовлетворены в полном объеме, предписание Государственной жилищной инспекции Воронежской области от 20.08.2018 признано недействительным.*

### **3.4. Рассмотрение дел о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции, содержащего требование по устранению нарушений при определении порядка формирования фонда капитального ремонта**

В силу статьи 170 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 настоящего Кодекса, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта.

В силу части 3 статьи 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была

официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке, и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в Воронежской области на 2014-2044 годы утверждена постановлением Правительства Воронежской области от 06.03.2014 №183.

Указанное постановление опубликовано 17.03.2014 в информационной системе «Портал Воронежской области в сети Интернет».

Решения принимаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Порядок созыва и проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома должны соответствовать положениям Главы 9.1. ГК РФ.

Решения общего собрания оформляются протоколом в срок не позднее трех дней со дня проведения общего собрания.

Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома является однозначным выражением их воли, направленной на избрание способа формирования фонда капитального ремонта путем открытия специального счета или формирования указанного фонда на счете регионального оператора.

Пункт 3 статьи 170 ЖК РФ предусматривает возможность принятия только двух видов решений о порядке формирования фонда капитального ремонта:

- на специальном счете, открытом организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом;
- на счете регионального оператора.

Такая ограниченная инвариантность возможных решений обуславливает очевидность выражение воли собственников при принятии одного из названных решений, так как в такой ситуации иной способ, фактически, признается отвергнутым.

Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, принятое собственниками помещений в многоквартирном доме, должно быть обязательно реализовано.

В соответствии с частью 1 статьи 172 ЖК РФ владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

Частью 4 статьи 172 ЖК РФ предусмотрено, что орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 данной статьи, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

Частью 7 статьи 170 ЖК РФ предусмотрено, что в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частями 5 и 5.1 данной статьи не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в соответствующий срок, орган местного самоуправления в

течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной частью 4 статьи 172 настоящего Кодекса, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.

Согласно статье 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с частью 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 ЖК РФ, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Законом Воронежской области от 02.03.2016 №07-ОЗ «Об установлении срока вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в Воронежской области» в статье 2 предусмотрено, что решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального

оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в Воронежской области вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 ЖК РФ, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 ЖК РФ.

Кроме того, согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 12.04.2016 №10-П в силу части 6 статьи 170 ЖК РФ на орган местного самоуправления возлагается обязанность по своевременному созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса об определении способа формирования фонда капитального ремонта – притом, что оно должно быть проведено не позднее чем за месяц до окончания установленного частями 5 и 5.1 той же статьи срока принятия соответствующего решения. Данная обязанность - исходя из принципа поддержания доверия граждан к закону и с учетом социальной природы Российского государства, а также фактически сложившихся между ним и гражданами в течение десятилетий отношений в жилищной сфере - подразумевает и возложение на орган местного самоуправления обязанности по надлежащему информированию граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и последствиях выбора одного из них, а также по оказанию помощи собственникам расположенных в них помещений (прежде всего - собственникам жилых помещений) в принятии того или иного решения в должной форме и по разъяснению порядка его реализации.

Неисполнение органом местного самоуправления этой обязанности создавало бы препятствия для осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме права на определение способа формирования фонда капитального ремонта и тем самым приводило бы к ограничению права собственности указанных лиц, как оно определено статьей 35 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации.

Соответственно, принятие органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором в установленный законом срок не выбрали или не реализовали определенный ими способ формирования фонда капитального ремонта, допустимо лишь после того, как им были предприняты все необходимые меры, направленные на проведение общего собрания собственников

помещений в данном доме, которое, однако, не было проведено либо в силу каких-либо причин на нем не было принято соответствующее решение, а также если принятое решение в установленный законом срок не было реализовано.

**Таким образом, в силу вышеприведенных норм законодательства при рассмотрении дел о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции, по устранению нарушений при определении порядка формирования фонда капитального ремонта, необходимо:**

**1) учитывать выявление действительной воли собственника помещения многоквартирного дома;**

**2) проверять соблюдение порядка созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса об определении/изменении способа формирования фонда капитального ремонта;**

**3) проверять соблюдение требований жилищного законодательства при принятии соответствующего решения, при этом необходимо учитывать принцип приоритета воли собственника помещения в многоквартирном доме;**

A14-10266/2018

*Из материалов дела следует: На основании приказа ГЖИ Воронежской области от 05.04.2018 в отношении ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23» была проведена внеплановая документарная проверка с целью рассмотрения обращения от 23.03.2018.*

*Задачами данной проверки являлась проверка соблюдения Товариществом обязательных требований к формированию фонда капитального ремонта МКД №23. Результаты внеплановой документарной проверки отражены в акте проверки от 25.04.2018, согласно которого ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23» в нарушение ч. 1 ст. 171, ч. 1 ст. 172, ч. 5 ст. 173 ЖК РФ формирует фонд капитального ремонта многоквартирного дома №23 на специальном счете с мая 2016 года.*

*25.04.2018 ГЖИ Воронежской области ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23» было выдано предписание, в соответствии с которым Товариществу предписывалось в срок до 26.05.2018 в соответствии с договором управления от 26.06.2017 уведомить ООО «Созвездие» о необходимости прекратить осуществлять деятельность по начислению, сбору и последующего перечисления средств на специальный счет товарищества, открытого для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома №23; произвести перевод денежных средств, накопленных на счете по строке «кап.*

ремонт» на счет регионального оператора в соответствии с лицевыми счетами собственников помещений в многоквартирном доме №23.

Товарищество не согласилось с данным предписанием, что и явилось основанием для обращения в арбитражный суд. Суд пришел к выводу, что требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

С момента возникновения обязанности оплаты обязательных взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Воронежской области (с платежного периода - 01.12.2014), Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области ежемесячно в адрес собственников помещений МКД №23 выставляются квитанции на оплату взносов на капитальный ремонт.

Как следует из представленных в дело доказательств, общим собранием собственников помещений МКД №23, проведенным в форме очно-заочного голосования (протокол от 25.05.2016) были приняты следующие решения: прекратить формирование фонда капитального ремонта МКД на счете регионального оператора; выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23»; определить размер взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта МКД в размере, установленном на территории Воронежской области на момент проведения собрания; о выборе владельца специального счета – владельцем специального счета является ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23»; выбрать ПАО «Сбербанк» в качестве кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23»; наделить полномочиями управляющую компанию (ООО «Созвездие») начислять взнос на капитальный ремонт в едином платежном документе путем введения дополнительной строки.

Уведомление ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23» об изменении способа формирования фонда капитального ремонта от 20.06.2016 было направлено в адрес регионального оператора - Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области, почтовым отправлением от 23.06.2016 (получено 27.06.2016 согласно сведениям сайта Почта России). Уведомление в адрес ФКР Воронежской области имело приложение: копию протокола общего собрания собственников помещений в МКД от 25.05.2016, справку банка об открытии специального счета, копию доверенности представителя. ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23» 22.06.2016 направило также в адрес



*ГЖИ Воронежской области уведомление об изменении способа формирования фонда капитального ремонта от 20.06.2016, приложив к нему копию протокола общего собрания собственников помещений в МКД от 25.05.2016, справку банка об открытии специального счета, копию доверенности представителя. ФКР Воронежской области не принял протокол общего собрания собственников помещений в МКД №23 от 25.05.2016 как основание для прекращения формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формирования фонда капитального ремонта на специальном счете ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23», поскольку отсутствовало приложение к протоколу: заверенные копии листов регистрации и голосования. В связи с чем, ФКР ФО продолжает выставлять квитанции на оплату взносов на капитальный ремонт собственникам указанного МКД.*

*Однако, материалами дела подтверждена воля собственников помещений МКД №23 прекратить формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора; выбрать способ формирования фонда капитального ремонта МКД №23 на специальном счете ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23»; представлены доказательства открытия указанного специального счета ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23»; а также получения как ГЖИ Воронежской области, так и Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области предусмотренных законом уведомлений о волеизъявлении собственников помещений МКД №23 выбрать способ формирования фонда капитального ремонта МКД на специальном счете ТСН «ТСЖ «Переверткина, 23».*

*Решения общего собрания собственников помещений МКД №23, проведенного в форме очно-заочного голосования (протокол от 25.05.2016), соответствуют требованиям ч.4 ст. 170 ЖК РФ. Доказательств признания указанных решений в установленном законом порядке недействительными судом не представлено, следовательно, они обязательны для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ).*

*Таким образом, в силу прямого указания пункта 5 статьи 173 ЖК РФ и ст. 2 Закона Воронежской области от 02.03.2016 № 07-ОЗ решение собственников помещений в названном многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступило в законную силу 23.06.2017. Следовательно, именно с*

*указанной даты Товарищество как владелец специального счета в ПАО Сбербанк вправе принимать платежи собственников помещений в фонд капитального ремонта.*

*Учитывая вышеизложенное, суд пришел к выводу, что предписание Государственной жилищной инспекции Воронежской области от 25.04.2018 об устранении выявленных нарушений требований законодательства, не соответствует положениям действующего законодательства и нарушает права и законные интересы заявителя, в связи с чем, заявленные требования подлежат удовлетворению.*

### **3.5. Рассмотрение дел о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции, содержащего требование по устранению нарушений, возникших при определении порядка расчета расходов на содержание общедомового имущества**

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В соответствии с новой редакцией части 2 статьи 154 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 №176-ФЗ, действовавшей с 01.04.2016) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (подпункт 1 пункта 2 статьи 154 ЖК РФ).

В целях защиты прав потребителей коммунальных услуг и в соответствии со статьей 157 ЖК РФ Правительством Российской Федерации принято Постановление от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», которым утверждены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила №354).

Согласно новой редакции пункта 40 Правил №354 (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 №1498) потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими Правилами, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 №1498 также внесены изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила №491), в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Правила №306).

Пункт 11 Правил №491 был дополнен подпунктом «л», согласно которому содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за

коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

Пунктом 29 Правил №491 в редакции Постановления №1498, предусмотрено, что с 01.01.2017, расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Таким образом, из смысла новой редакции пункта 29 Правил №491 следует, что в нормативные расходы на содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг.

Потребители коммунальных услуг в таких многоквартирных домах с 01.01.2017 обязаны вносить плату за коммунальные услуги только исходя из объема коммунальных услуг, потребленных в жилом или нежилом помещении.

В соответствии с абзацем 2 пункта 29 Правил №491, в качестве исключения предусмотрено, что в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случае, если способ управления в многоквартирном доме не выбран, либо выбранный способ управления не реализован, собственники помещений в таком многоквартирном доме обязаны оплачивать

коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды, в составе платы за коммунальные услуги в многоквартирном доме.

Указанный вывод соответствует позиции Минстроя России, изложенной в письме от 30.12.2016 №45099-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с включением с 01.01.2017 расходов на приобретение коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения».

Смысл изменений законодательства в части ограничения размера платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества нормативом потребления, заключается в защите прав потребителей и недопущении переложения исполнителем необоснованных потерь коммунальных ресурсов на потребителей.

При первоначальном включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 01.01.2016.

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (пункт 29 Правил №491).

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

В силу вышеприведенных норм законодательства при рассмотрении дел о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции, содержащего требование по устранению нарушений возникших при определении порядка расчета расходов на содержание общедомового имущества необходимо учитывать, что с 01.01.2017 действует новый порядок оплаты энергоресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах, в которых выбран и реализован способ управления управляющей организацией, согласно которому оплата указанных энергоресурсов осуществляется в составе платы за содержание общего имущества, то есть регулируется Правилами №491.

Таким образом, суду, при вынесении решения, следует исходить из порядка определения размера платежей, установленного законом, при этом надлежит учитывать порядок и последовательность определения их размера.

Дело №А14- А14-2531/2018

*Как следует из материалов дела, жилой дом № 127 находится в управлении ООО «УК Рай ДЕЗ ЖХК Железнодорожного района».*

*На основании приказа Государственной жилищной инспекции Воронежской области от 02.10.2017 была проведена внеплановая документальная проверка в отношении ООО «УК Рай ДЕЗ ЖХК Железнодорожного района».*

*По результатам указанной проверки 23.11.2017 был составлен акт проверки, где отражено, что ООО «УК Рай ДЕЗ ЖХК Железнодорожного района»: - при определении объемов коммунальных ресурсов по электроснабжению по платежным документам за периоды февраль 2017, с апреля по август 2017, холодному водоснабжению по платежным документам за период с марта по апрель 2017, горячему водоснабжению по платежным документам за периоды с февраля по май 2017, июль 2017, потребляемых при содержании общего имущества МКД №127, превышены нормативы потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, установленные по состоянию на 01.11.2016 Приказом УРТ №39/1 и Приказом ДЖКХиЭ №105, нормативы потребления электрической энергии, горячей воды в целях содержания общего имущества*

в многоквартирных домах, установленных Приказом УРТ №21/1 и Приказом ДЖКХиЭ №128, а также при определении объемов коммунальных ресурсов по электроснабжению по платным документам за февраль 2017, холодному водоснабжению по платным документам за период с февраля по март 2017, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, не учтены площади нежилых помещений указанного МКД; - перерасчеты (доначисления) размера платы за коммунальные ресурсы по холодному и горячему водоснабжению, потребляемые при содержании общего имущества, собственникам помещений МКД № 127 по платным документам за февраль 2017 предъявлены неправомерно, что привело к увеличению размера платы за указанные ресурсы. 23.11.2017 заявлению было выдано предписание с требованием в срок до 13.02.2018 устранить выявленные нарушения: - провести перерасчет размера платы за коммунальные ресурсы по электроснабжению по платным документам за периоды февраль 2017, с апреля по август 2017, холодному водоснабжению по платным документам за период с марта по апрель 2017, горячему водоснабжению по платным документам за периоды с февраля по май 2017, июль 2017, потребляемые при содержании общего имущества в МКД № 127, с учетом нормативов согласно Приказу УРТ № 39/1, Приказу ДЖКХиЭ № 105, Приказу ДЖКХиЭ № 128, Приказу УРТ № 21/1, площадей всех жилых и нежилых помещений указанного МКД в порядке действующих норм жилищного законодательства; - произвести определение размера платы за коммунальные ресурсы по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению, потребляемые при содержании общего имущества в МКД № 127, с учетом площадей всех жилых и нежилых помещений указанного МКД в соответствии с нормами действующего жилищного законодательства; - произвести перерасчет размера платы за коммунальные ресурсы по холодному и горячему водоснабжению, потребляемые при содержании общего имущества, собственниками помещений МКД № 127 в размере корректировок (доначислений), предъявленных в платных документах за февраль 2017 за указанные ресурсы.

Не согласившись с предписанием от 23.11.2017, ООО «УК Рай ДЕЗ ЖХК Железнодорожного района» обратилось в арбитражный суд. При этом заявитель ссылается на то, что ООО «УК Рай ДЕЗ ЖХК Железнодорожного района» положения п.44 Правил № 354 не были нарушены, т.к. имеет решение собрания собственников помещения указанного МКД от 21.09.2013 о распределении сверхнормативной разницы

объема коммунальных услуг, предоставляемых на общедомовые нужды, который обязателен для управляющей компании.

Изучив материалы дела, исследовав представленные доказательства, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, суд пришел к выводу, что заявленные требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

ООО «УК Рай ДЕЗ ЖХК Железнодорожного района» не оспаривает, что в феврале, с марта по август 2017 года произвело расчет платы за коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общедомового имущества, исходя из показаний общедомовых приборов учета, с превышением установленных нормативов потребления.

При этом управляющая компания утверждает, что данный расчет произведен в порядке, предусмотренном Правилами № 354, в соответствии с решением собрания собственников помещений МКД от 21.09.2013 о распределении объема коммунального ресурса, превышающего объем, предоставленный на общедомовые нужды, определенный из показаний общедомовых приборов учета, между всеми жилыми и нежилыми помещениями МКД № 127 и, следовательно, требование ГЖИ Воронежской области о перерасчете размера платы за коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества в платежных документах в указанный период незаконно.

ГЖИ Воронежской области при вынесении оспариваемого предписания полагала, что решение собрания собственников помещений МКД от 21.09.2013 о распределении объема коммунального ресурса, превышающего объем, предоставленный на общедомовые нужды, определенный из показаний общедомовых приборов учета, между всеми жилыми и нежилыми помещениями МКД № 127 не может быть принято в качестве надлежащего доказательства правомерности указанного определения размера платы за указанные коммунальные ресурсы в связи с изменениями в законодательстве, произошедшими с момента принятия решения собственников, отсюда в данном решении решения об оплате коммунальных услуг в целях содержания общего имущества.

С 01.01.2017 действует новый порядок оплаты энергоресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирных домах, в которых выбран и реализован способ управления управляющей организацией, согласно которому оплата указанных энергоресурсов осуществляется в составе платы за содержание общего имущества, то есть регулируется Правилами № 491. В связи с этим, решение общего собрания собственников помещений МКД № 127, принятое 21.09.2013 в порядке пункта



44 Правил № 354, не имеет правового значения, поскольку подобное решение может быть принято собственниками многоквартирного дома после 01.01.2017 только на основании пункта 29 Правил № 491.

Доказательств в принятии собственниками МКД № 127 по Ленинскому проспекту г. Воронеж после 01.01.2017 решения о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на основании пункта 29 Правил № 491 в материалах дела не представлено.

Таким образом, заявитель не опроверг довод заинтересованного лица об отсуствии оснований принимать во внимание решение собрания собственников от 21.09.2013 при определении размера платы за содержание жилых помещений в феврале, с марта по август 2017 года. Заявитель не доказал несоответствие оспариваемого предписания нормам действующего законодательства - ЖК РФ, Федеральному закону от 29.06.2015 № 176-ФЗ, Постановлению Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1498, Правилам № 354, Правилам № 491; нарушения прав и законных интересов управляющей компании.

С учетом изложенного суд пришел к выводу, что оснований для признания недействительным пункта 1 предписания не имеется.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда решение суда первой инстанции обставлено без изменения.

А14-7089/2018

Многоквартирный дом № 2 находится в управлении АО «УК Центрального района», что подтверждается протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений от 21.03.2012 и заключенным на его основании договором управления многоквартирным домом от 27.03.2012.

ГЖИ по Воронежской области была проведена внеплановая документальная проверка в отношении заявителя по вопросу соблюдения обязательных требований к установлению размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества за январь 2015 года – ноябрь 2017 года в МКД № 2. Результаты проверки отражены в акте от 16.02.2018, согласно которому при определении размера платы за

электрoэнергию, потребленную в целях содержания общего имущества в МКД № 2, в январе – ноябре 2017 года управляющая компания распределила сверхнормативный объем электроэнергии между собственниками и иными пользователями помещений. При определении размера платы за электроэнергию, потребленную в целях содержания общего имущества в указанном МКД, в июне – ноябре 2017 года управляющая компания применила норматив потребления электроэнергии в целях содержания общего имущества. Кроме того, при определении размера платы за холодную воду, потребленную в целях содержания общего имущества в указанном МКД, в феврале – июне 2017 года управляющая компания распределила сверхнормативный объем холодной воды между собственниками и иными пользователями помещений.

Также ГЖИ Воронежской области было выдано предписание об устранении нарушений требований законодательства от 16.02.2018, в соответствии с которым заявителю предписано в срок до 15.04.2018 в том числе произвести перерасчет размера платы за электроэнергию, потребленную в целях содержания общего имущества многоквартирного дома № 2 за январь-май 2017 года, исходя из норматива потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды, установленного приказом УРТ № 39/1, в порядке, определенном действующими нормами жилищного законодательства (пункт 1), а также произвести перерасчет размера платы за холодную воду, потребленную в целях содержания общего имущества многоквартирного дома № 2 за февраль-май 2017 года, исходя из норматива потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению на общедомовые нужды, установленного приказом ДЖКХиЭ ВО № 105, в порядке, определенном действующими нормами жилищного законодательства (пункт 2). Полагая, что указанное предписание в указанной части противоречит действующему законодательству и нарушает его права и законные интересы, заявитель обратился в арбитражный суд.

В обоснование заявленного требования заявитель ссылается на принятое 05.10.2013 собственниками помещений МКД № 2 решения о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

*Возражая против заявленного требования, ответчик ссылается на то, что с 01.01.2017 потребители коммунальных услуг в МКД обязаны вносить плату за коммунальные услуги, только исходя из объема коммунальных услуг, потребленных в жилом или нежилом помещении, а решение о распределении сверхнормативного объема может быть принято только после указанной даты.*

*Следует учесть, что названное решение собственников помещений в многоквартирном доме от 05.10.2013 принято до внесения в пункт 29 Правил №491 изменений, предусмотренных Постановлением Правительства от 26.12.2016 № 1498.*

*Соответственно, внесенные изменения не могли быть учтены собственниками при принятии решения о распределении сверхнормативных расходов на коммунальные услуги по общедомовым нуждам. Более того, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определяет порядок распределения платы за сверхнормативные коммунальные услуги на общедомовые нужды, а не сверхнормативные коммунальные ресурсы на те же нужды.*

*Приведенные положения законодательных и подзаконных актов опровергают доводы заявителя о возможности принятия решения о распределении общедомовых расходов без каких-либо ограничений, установленных жилищным законодательством.*

*Таким образом, на основании приведенных норм действующего законодательства суд пришел к выводу, что оспариваемое предписание соответствует требованиям действующего законодательства.*

*Следовательно, оснований для удовлетворения требования заявителя не имеется.*

Отдел анализа обобщения судебной практики,  
судебной статистики, кодификации  
и систематизации законодательства

23.05.2019