

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ****Именем Российской Федерации****РЕШЕНИЕ**

27 декабря 2017 года
(изготовлено в полном объеме)

г.Тверь

Дело № А66-8887/2017

Арбитражный суд Тверской области в составе судьи Белова О.В. при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Харьковой Т.И., с участием представителей: заявителя Седова М.А., Шубенок С.М., ответчика – Беляевой О.Ю., от ГУ МЧС – Ревинной Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью УК "ДОМОУПРАВЛЕНИЕ", г.Торжок к Главному управлению "Государственная жилищная инспекция" Тверской области

заинтересованные лица Администрация муниципального образования город Торжок"

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тверской области

Главное управление МЧС России по Тверской области

о признании недействительным предписания

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью УК "ДОМОУПРАВЛЕНИЕ" обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным предписания Главного управления "Государственная жилищная инспекция" Тверской области от 02.05.2017 № 1994/ОГ-17.

В обоснование своих требований заявитель указал, что нежилые помещения подвала относятся к общему имуществу многоквартирного дома, в связи с чем требование оспариваемого предписания о перерасчете размера платы за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды в связи с исключением из общего имущества дома площади указанных помещений, является неправомерным.

Ответчик в представленном отзыве, а также в судебном заседании возразил против удовлетворения заявления, указал, что оспариваемое предписание является законным и обоснованным.

В судебное заседание не явились заинтересованные лица: Администрация муниципального образования город Торжок" и Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным

имуществом в Тверской области, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Согласно части 2 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц.

Рассмотрев материалы дела и заслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд считает, что заявление Общества подлежит удовлетворению частично.

Как следует из материалов дела, Общество осуществляет управление многоквартирным домом № 20 по Ленинградскому шоссе г.Твери.

В связи с письменным обращением собственника жилого помещения спорного дома и в соответствии с распоряжением от 03.04.2017 № 1994/ОГ-17 Жилищной инспекцией в отношении Общества была проведена внеплановая документарная проверка по вопросу соблюдения лицензионных требований в части исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом по внесению платы за коммунальные услуги.

В ходе проверки было установлено, что при определении размера платы за коммунальные ресурсы (горячая вода и электроэнергия) на общедомовые нужды с 01.01.2017 превышен размер площади общего имущества в многоквартирном доме, а именно: в указанную площадь включены площади двух нежилых помещений (634,9 кв.м и 326,4 кв.м), расположенных в подвале, чем нарушены: пункт 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491) и пункт 48 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

По результатам проверки Жилищной инспекцией Обществу было выдано оспариваемое по настоящему делу предписание от 02.05.2017 № 1994/ОГ-17, согласно которому Обществу предписывалось в срок до 25.06.2017 выполнить перерасчет размера платы за коммунальные ресурсы (горячая вода и электричество) на общедомовые нужды с января 2017 года, исключив из площади общего имущества дома площадь нежилых помещений, расположенных в подвале дома.

В соответствии с подпунктом "б" пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, к числу лицензионных требований отнесено исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников

помещений в многоквартирном доме, 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 Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 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 силу подпункта "ж" пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается управляющей организацией, в том числе путем организации и осуществления расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, соблюдение порядка осуществления расчетов является лицензионным требованием, предъявляемым к лицензиатам, и, следовательно, подлежит лицензионному контролю.

В соответствии с договором, заключенным на основании решения собственников от 07.05.2010, к обязанностям управляющей компании относится оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества.

Следовательно, Общество обязано соблюдать лицензионные требования, в том числе и предусмотренные частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьями 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации с 01.01.2017 плата за содержание жилого помещения включает в себя в том числе плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества.

Согласно пункту 11 Правил № 491 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 28 Правил № 491 установлено, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

В соответствии с пунктом 29 Правил № 491 в расходы за содержание жилого помещения с 01.01.2017 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.

Согласно пункту 48 Правил № 354, объем коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в многоквартирном доме, приходящийся на жилое (нежилое) помещение, определяется в соответствии с формулой 15 приложения № 2 к Правилам № 354.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 утверждены Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила № 306), которые определяют порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг (холодное и горячее водоснаб-

жение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) и требования к их формированию.

В соответствии с пунктом 11 Правил № 306 нормативы потребления коммунальных услуг в жилых помещениях и нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды устанавливаются едиными для многоквартирных домов и жилых домов, имеющих аналогичные конструктивные и технические параметры, степень благоустройства, а также расположенных в аналогичных климатических условиях. При различиях в конструктивных и технических параметрах, степени благоустройства, а также климатических условиях, в которых расположены многоквартирные дома или жилые дома, нормативы потребления коммунальных услуг дифференцируются в соответствии с категориями многоквартирных домов и жилых домов, предусмотренными приложением № 2 к настоящим Правилам.

Пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 установлено, что разъяснения по применению указанных Правил дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Согласно разъяснениям Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.12.2015 № 42868-ОД/04 для расчета норматива потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды, необходимо учитывать общую площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, которая согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации включает площадь помещений в данном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных 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), 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.

В силу 2 Правил № 491 в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в мно-

гоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), крыши.

В соответствии с пунктом 2 Правил № 354 нежилое помещение в многоквартирном доме – это помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Согласно пункту 3 Правил № 491 при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В данном случае право собственности на спорные помещения подвала в Реестре не зарегистрировано.

Доказательств самостоятельного использования указанных помещений не представлено.

Следовательно, при расчете платы за электроэнергию на общедомовые нужды спорные помещения подвала Обществом правомерно отнесены к общему имуществу многоквартирного дома.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме для целей определения норматива потребления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, складывается из суммарной площади помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома). В числе таких помещений названы площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам. В указанную площадь общего имущества не включаются площади чердаков и подвалов.

Указанные разъяснения содержатся и в письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 11.04.2017 № 12368-АЧ/04 "Об отдельных вопросах, возникающих при расчете размера платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме".

То есть расчет платы за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме предусматривает включение разной площади общего имущества для разных коммунальных ресурсов, и для целей определения размера платы за коммунальную услугу по горячей воде помещения подвала, в том числе и спорные, не включаются в состав общего имущества.

При указанных обстоятельствах следует признать, что у Жилищной инспекции имелись законные основания для выдачи Обществу оспариваемого по настоящему делу предписания в части обязанности выполнить перерасчет размера платы за коммунальную услугу по горячей воде с января 2017 года, исключив из площади общего имущества площадь нежилых помещений, расположенных в подвале дома.

Учитывая изложенное, заявленные Обществом требования подлежат удовлетворению только в части признания оспариваемого предписания недействительным по обязанности выполнить перерасчет платы за электроэнергию.

В соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации понесённые заявителем судебные расходы в виде уплаты государственной пошлины за рассмотрение дела в арбитражном суде первой инстанции в сумме 3000 руб. подлежат взысканию с ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167–170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Признать недействительным предписание Главного управления "Государственная жилищная инспекция" Тверской области от 02.05.2017 № 1994/ОГ-17 в части выполнения перерасчёта платы за электроэнергию.

В остальной части в удовлетворении заявленных требований отказать.

Взыскать с Главного управления "Государственная жилищная инспекция" Тверской области, г.Тверь, ОГРН 1026900522131, ИНН 6905056890, в пользу общества с ограниченной ответственностью УК "Домоуправление", г.Торжок Тверской области, ОГРН 1156915000032, ИНН 6915014867, судебные расходы в сумме 3000 руб. Исполнительный лист выдать взыскателю в соответствии со статьёй 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Настоящее решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд (г.Вологда) в месячный срок со дня его принятия.

Судья

О.В.Белов