

**ВОСЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.42, канцелярия (3812)37-26-06, факс:37-26-22, www.8aas.arbitr.ru, info@8aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**город Омск****27 сентября 2017 года****Дело № А75-4516/2017**

Резолютивная часть постановления объявлена 21 сентября 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 27 сентября 2017 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Сидоренко О.А.,

судей Шиндлер Н.А., Лотова А.Н.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Зайцевой И.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-11004/2017) общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационное управление № 8» на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 16.06.2017 по делу № А75-4516/2017 (судья Чешкова О.Г.), принятое по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационное управление № 8» к Администрации города Сургута о признании недействительным предписания от 17.03.2017 № П-28/17ЖК,

при участии в судебном заседании представителей:

от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ремонтно-эксплуатационное управление № 8» - Панарин П.Н. (личность удостоверена паспортом, по доверенности № 5 от 10.02.2015 сроком действия три года);

от Администрации города Сургута - представитель не явился, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационное управление № 8» (далее также заявитель, ООО «УК РЭУ № 8», Общество) обратилось в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с заявлением к Администрации города Сургута (далее также Администрация) о признании предписания контрольного управления от 17.03.2017 № П-28/17ЖК незаконным.

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 16.06.2017 по делу № А75-4516/2017 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с принятым судебным актом, ООО «УК РЭУ № 8» обратилось в Восьмой арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой и дополнениями к ней, в которых просит решение суда отменить, принять по делу новый судебный акт, об удовлетворении заявленных требований.

В апелляционной жалобе Общество указывает на то, что суд первой инстанции, принимая за основу письмо АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», что СНиП П-Л.71 от 1971 отменен с 1988, в котором содержалась формула $L=B(n-1)$ для расчета площади лестничных клеток, не учел его указание на то, что после отменены СНиП П-Л.71 для расчета уборочной площади лестничных клеток применяется коэффициент 1,3.

Податель жалобы считает необоснованным вывод суда о том, что заявителем не представлено решение о распределении объемов превышения нормативов потребления энергии на общедомовые нужды над фактическим между всеми жилыми и нежилыми помещениями, так как исходя из положений части 7 статьи 156 ЖК РФ и пункта 31 Правил № 491 вытекает, что при определении размера платы за содержание жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации, а по смыслу части 10 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ (далее - Закона № 176-ФЗ) для первоначального включения расходов на оплату коммунальных ресурсов потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в плату за содержание жилого помещения, не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Также податель жалобы считает необоснованной ссылку суда на то, что заявителем в январе 2017 года за горячую воду и за февраль 2017 года за

электроэнергию размер платы за потребленные коммунальные ресурсы для СОИ был начислен по нормативу, а не по фактическому потреблению (ниже норматива) на основании показаний ОДПУ, так как на момент проверки (расчетных месяцах, указанных в предписании) нормативно-правовых актов, регулирующих порядок начисления платы за потребленные коммунальные ресурсы на СОИ с использованием показаний (объемов коммунальных ресурсов) общедомового (коллективного) прибора учета ниже установленных нормативов принято не было, как и не принято их в настоящее время.

Кроме того, не соглашаясь с выводом суда о том, что сданная в аренду площадь (за лифтом) не может входить в состав площадей общего имущества, Общество указывает на то, что передача помещений в многоквартирном доме в пользование (в аренду) иным лицам не может (и не должно) влечь уменьшение размера общего имущества в доме, поскольку в части 3 статьи 36 ЖК РФ содержится императивное ограничение: «уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции».

Оспаривая доводы подателя жалобы, Администрация представила отзыв на апелляционную жалобу, в котором просит оставить решение суда без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Администрация, надлежащим образом извещенная о времени и месте судебного заседания, явку своего представителя в судебное заседание не обеспечила, ходатайств об отложении слушания по делу не заявила. До начала судебного заседания от Администрации города Сургута поступило письменное ходатайство о рассмотрении апелляционной жалобы в отсутствие её представителя, которое судом апелляционной инстанции удовлетворено.

В связи с указанными обстоятельствами суд апелляционной инстанции полагает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в соответствии со статьей 156, частью 1 статьи 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в отсутствие представителя указанного лица по имеющимся в деле доказательствам.

В судебном заседании представитель ООО «УК РЭУ № 8» поддержал требования и доводы, изложенные в апелляционной жалобе и дополнениях к ней, в полном объеме, настаивал на наличии оснований для отмены обжалуемого решения суда.

Суд апелляционной инстанции, изучив материалы дела, апелляционную жалобу, дополнения к ней, отзыв на жалобу, заслушав явившегося в судебное заседание представителя заявителя, установил следующие обстоятельства.

На основании приказа контрольного управления Администрации города Сургута от 27.02.2017 № 28-03-28/17-0 о проведении внеплановой документарной проверки по коллективному заявлению жителей проживающих по адресу: г. Сургут, ул. Лермонтова, д. 7/1 от 20.02.2017 была проведена внеплановая документарная проверка в отношении ООО «УК РЭУ № 8» в части правильности определения расходов коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, в ходе которой установлено следующее.

Многоквартирный жилой дом (далее - МКД), расположенный по адресу: г. Сургут, ул. Лермонтова, д. 7/1 – 1988 года ввода в эксплуатацию, общей площадью жилых и нежилых помещений 4 859,40 кв.м.

В МКД имеются два муниципальных жилых помещения, общей площадью 91,3 кв.м., что подтверждается справкой о наличии муниципальных жилых помещений от 28.02.2017 № 347.

Управление МКД осуществляет ООО «УК РЭУ № 8» на основании решения внеочередного общего собрания собственников (протокол от 30.11.2008 № 8) и договора управления МКД. Лицензия от 09.04.2015 № 25.

Согласно акту проверки в общую площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, учитываемую при определении размера коммунальных платежей, неправомерно включена подсобная площадь (за лифтом) изолированных нежилых помещений в размере 58,12 кв.м., на которую заключены договоры аренды (от 01.04.2011 № 160, от 01.01.2011 № 204, от 01.01.2011 № 144, от 01.01.2011 № 143, от 01.04.2012 № 255, от 01.04.2012 № 254, от 01.01.2012 № 236, от 01.06.2013 № 278) с физическими лицами, помещения в договорах обозначены как кладовые в целях использования для бытовых нужд. В соответствии с пунктом 4.2 договора аренды объекта общего имущества в МКД, стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг за пользование нежилым помещением определяется в соответствии с тарифами, утвержденными ООО «УК РЭУ № 8». В соответствии с пунктом 4.3 договора обязанность уплаты платежей возложена на арендатора.

Указанные кладовые помещения не относятся к помещениям общего пользования и управляющая компания не производит их уборку, не тратит коммунальные ресурсы на их содержание.

Кроме того, в общую площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД неправомерно включена площадь лестничных клеток, увеличенная на коэффициент 1,3 (130,6 кв.м. $\times$ 1,3 = 169,78 кв.м.), что составило 39,18 кв.м. излишне учтенной площади.

Таким образом, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества неправомерно завышена управляющей компанией на 39,18 кв.м. + 58,15 кв.м. = 97,33 кв.м.

При проведении проверки также установлено, что ООО «УК РЭУ № 8»:

- за январь 2017 года размер платы за горячую воду, потребляемую при содержании общего имущества в МКД начислен по нормативам, в то время как размер платы, исчисленный по фактическому потреблению ниже нормативного потребления, что подтверждается счетом-извещением;

- за февраль 2017 года размер платы за электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в МКД начислен по нормативам, в то время как размер платы, исчисленный по фактическому потреблению ниже нормативного потребления, что подтверждается счетом-извещением.

МКД оснащен коллективными (общедомовыми) приборами учета холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и электрической энергии.

Таким образом, согласно акту проверки, управляющей компанией нарушены обязательные требования к содержанию жилого фонда, установленные частью 10 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты», а именно: при первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды по состоянию на 01.11.2016.

Результаты проверки отражены в акте от 17.03.2017 № АП-28/17-ЖК (т. 2 л. д. 84-88).

Усмотрев в действиях управляющей компании нарушение действующего законодательства при начислении платы за коммунальные услуги, контрольное управление Администрации города Сургута выдало Обществу предписание от 17.03.2017 № П-28/17 ЖК, согласно которому заявителю вменено в обязанность в срок до 01.05.2017:

1) при расчете площади лестниц в МКД с целью определения расходов на коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества, не применять коэффициент 1,3;

2) с целью определения расходов на коммунальные услуги, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, из расчета площади общего имущества исключить площадь подсобных помещений (за лифтом), сданных в аренду; 3) по всем лицевым счетам МКД за период с 01.01.2017 по 01.03.2017 произвести перерасчет платы за содержание жилого помещения с учетом ограничений, установленных Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ. Представить справку о сумме перерасчета;

4) с 01.03.2017 производить расчет платы за содержание жилого помещения с учетом ограничений, установленных Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ.

Не согласившись с названным предписанием, ООО «УК РЭУ № 8» обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

16.06.2017 Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры принял обжалуемое решение.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции не находит оснований для его отмены или изменения, исходя из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

По смыслу статьи 17 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» предписание

выносятся в случае выявления контролирующим органом по результатам проведения соответствующей проверки нарушений законодательства и в целях их устранения.

Из положений статьи 13 Гражданского кодекса РФ, части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса РФ, пункта 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» следует, что основанием для принятия решения суда о признании оспариваемого ненормативного акта недействительным, решения, действий (бездействия) незаконными являются одновременно как их несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом, решением, действиями (бездействием) прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), определено, что в состав общего имущества включаются, в частности, помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), 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 многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Как следует из материалов дела, согласно данным АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» от 29.04.2017 в площадь лестничных клеток включена площадь подступенок, которая подлежит уборке управляющей компанией.

Коэффициент 1,3 был применен в соответствии со СНиП П-Л.71 от 1971 года «Жилые дома. Нормы проектирования». При подсчете общей площади МКД учитывается площадь лестничных клеток без применения указанного коэффициента. СНиП П-Л.71 отменен в 1988 году.

Согласно данным, многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Сургут, ул. Лермонтова, д. 7/1 – 1988 года постройки. Бал введен в эксплуатацию как общежитие.

Распоряжением Администрации города Сургута от 19.03.1998 № 676 был присвоен статус жилого дома. Была изменена нумерация квартир, площади жилых помещений и мест общего пользования.

Расчет площадей лестничных клеток произведен управляющей компанией в одностороннем порядке, путем включения информации их технического паспорта МКД, который составлен в 1994 году.

Таким образом, суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что применение повышающего коэффициента при подсчете площади лестничных клеток для целей определения платы за коммунальные услуги действующими нормативными правовыми актами не предусмотрено.

Согласно статьи 154 ЖК РФ (в редакции, действующей с 01.01.2017) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) 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 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; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги.

Частями 9.1, 9.2 статьи 156 ЖК РФ предусмотрено, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения 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 и работ, 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.

Кроме того, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление от 26.12.2016 № 1498) с 01.01.2017 вступили в силу изменения, согласно которым понятие «норматив потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды» было изменено на «норматив потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» - определяемый в соответствии с настоящими Правилами количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, применяемый для расчета размера платы за коммунальные услуги, предоставленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, а также размера расходов потребителей в составе платы за содержание жилого помещения 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 и работ и при использовании входящего в состав общего имущества оборудования, предназначенного для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

Таким образом, с 01.01.2017 изменился состав услуг по содержанию жилого помещения, в частности, в стоимость содержания жилого помещения включена плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды, следовательно, коммунальные услуги на общедомовые нужды с 01.01.2017 переведены в разряд жилищных услуг, однако суть этих услуг не изменилась (коммунальные услуги как и раньше потребляются на содержание общедомового имущества).

Статьей 10 Федерального закона от 29.06.2015 № 176 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» определено, что при первоначальном включении в плату 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 их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года.

Исходя из буквального толкования данной нормы следует, что размер расходов на оплату коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, может быть менее размера норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленного субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 года. В частности, подобная ситуация может иметь место, когда расчет размера расходов на их оплату осуществляется по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета. Соответственно, в том случае, когда многоквартирный дом оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета включение указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения может быть осуществлено в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, исходя из фактического объема потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

В свою очередь, фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды рассчитывается как разница между показаниями коллективного (общедомового) прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета и (или) нормативов потребления коммунальных услуг. Полученный фактический объем потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды распределяется между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Для включения указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения в размере ниже норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, поскольку такое включение является первоначальным.

При этом в соответствии с пунктом 2 Постановления от 26.12.2016 № 1498 органам государственной власти субъектов Российской Федерации не позднее 1 июня 2017 года следовало утвердить нормативы потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме с учетом положений настоящего постановления.

Однако необходимо отметить, что возможность расчета объема коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества по показаниям коллективного

(общедомового) прибора учета коммунального ресурса подтверждена принятием законодателем Федерального закона от 29.07.2017 № 258-ФЗ «О внесении изменений в статьи 154 и 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 12 Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым часть 9.2 статьи 156 ЖК РФ изложена в редакции, прямо закрепляющий возможность учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов при определении размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и после утверждения уполномоченными органами нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, статья 156 ЖК РФ дополнена частью 9.3, согласно которой размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, **определяется исходя из норматива потребления** соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, **при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета.**

В то же время, согласно пункту 40 Правил № 354, действовавших в рассматриваемый период времени, потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги, 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 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.

В соответствии с пунктом 44 Правил № 354 размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к этим же Правилам. Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение 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 жилого и нежилого помещения. В случае если указанное решение не принято, объем 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, исполнитель оплачивает за счет собственных средств.

Пунктом 46 Правил № 354 определено, что плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, определяемая в соответствии с пунктом 44 Правил, потребителям не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма определенных в соответствии с пунктами 42 и 43 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период потребителям во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот

расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

Таким образом, в случае, если объем коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, рассчитанный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, предъявляемый к оплате собственникам помещений, был ниже, чем рассчитанный по нормативу потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, заявителю следовало определять размер расходов на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, определенного по показаниям таких приборов учета.

Многokвартирный дом оснащен коллективными (общедомовыми) приборами учета холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и электрической энергии.

В ходе проверки установлено, что заявителем за январь 2017 года размер платы за горячую воду, потребляемую при содержании общего имущества в МКД начислен по нормативам, в то время как размер платы, исчисленный по фактическому потреблению ниже нормативного потребления, что подтверждается счетом-извещением; за февраль 2017 года размер платы за электрическую энергию, потребляемую при содержании общего имущества в МКД начислен по нормативам, в то время как размер платы, исчисленный по фактическому потреблению ниже нормативного потребления, что подтверждается счетом-извещением.

Доказательства принятия собственниками помещений МКД решений о распределении объемов превышения нормативного потребления энергии на общедомовые нужды над фактическим между всеми жилыми и нежилыми помещениями домов в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, в части пункта 3 предписание так же является законным и обоснованным.

Кроме того, в ходе проверки также установлено, что Обществом **в целях исчисления объема коммунальных ресурсов на содержания общего имущества в МКД** в общую площадь помещений неправомерно включена подсобная площадь (за лифтом) в размере 58,12 кв.м., так как указанные площади являются изолированными нежилыми помещениями, сдаются в аренду физическим лицам как кладовые помещения, в целях использования для бытовых нужд.

В соответствии с пунктом 4.2 заключенных договоров аренды объектов общего имущества в МКД, стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг за пользование нежилым помещением определяется в соответствии с тарифами, утвержденными ООО «УК РЭУ № 8». В соответствии с пунктом 4.3 договора обязанность уплаты платежей возложена на арендатора.

За сдаваемые в аренду помещения их пользователи должны вносить плату за коммунальные услуги самостоятельно, что определено договорами.

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что взимание с собственников платы за коммунальные услуги, приходящиеся на содержание арендуемых другими лицами помещений, является необоснованным. Соответственно предписание в части пункта 2 так же является законным и обоснованным.

Таким образом, предписание от 17.03.2017 № П-28/17ЖК вынесено на основании норм действующего законодательства и не содержит выводов, противоречащих закону или нарушающих права Общества, поэтому предусмотренные статьей 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основания для признания такого акта недействительным, отсутствуют.

В целом, доводы апелляционной жалобы повторяют доводы поданного в суд первой инстанции заявления, которым дана надлежащая оценка в обжалуемом судебном акте, и направлены лишь на переоценку обстоятельств дела. При этом фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судом первой инстанции в полном объеме на основе доказательств, оцененных в соответствии с правилами, определенными статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, арбитражный суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что суд первой инстанции принял законное и обоснованное решение.

Нормы материального права применены арбитражным судом первой инстанции правильно. Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в любом случае основаниями для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено. Таким образом, оснований для отмены обжалуемого решения арбитражного суда не имеется, апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

Судебные расходы по оплате государственной пошлины за рассмотрение апелляционной жалобы, согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, относятся на подателя жалобы.

Поскольку при подаче апелляционной жалобы заявителю надлежало уплатить государственную пошлину в размере 1 500 руб., а он уплатил 3 000 руб., 1 500 руб. государственной пошлины подлежит возврату ООО «УК РЭУ № 8».

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационное управление № 8» оставить без удовлетворения, решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 16.06.2017 по делу № А75-4516/2017 – без изменения.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ремонтно-эксплуатационное управление № 8» (ОГРН 1088602007658, ИНН 8602078785) из федерального бюджета 1 500 руб. 00 коп. государственной пошлины, излишне уплаченной платежным поручением № 1444 от 05.07.2017.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме.

Председательствующий

О.А. Сидоренко

Судьи

Н.А. Шиндлер

А.Н. Лотов