



**ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
**443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11 «А», тел. 273-36-45**  
[www.11aas.arbitr.ru](http://www.11aas.arbitr.ru), e-mail: [info@11aas.arbitr.ru](mailto:info@11aas.arbitr.ru)

---

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**апелляционной инстанции по проверке законности и**  
**обоснованности решения арбитражного суда,**  
**не вступившего в законную силу**

21 июля 2017 года  
г. Самара

Дело №А49-904/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 19 июля 2017 года  
Постановление в полном объеме изготовлено 21 июля 2017 года

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Кувшинова В.Е.,  
судей Корнилова А.Б., Филипповой Е.Г.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Меликян О.В.,  
без участия в судебном заседании представителей сторон, извещенных надлежащим образом,  
рассмотрев в открытом судебном заседании 19 июля 2017 года в помещении суда апелляционную жалобу открытого акционерного общества «Жилье-11» по обслуживанию жилого фонда на решение Арбитражного суда Пензенской области от 15 мая 2017 года по делу № А49-904/2017 (судья Стрелкова Е.А.), по заявлению открытого акционерного общества «Жилье-11» по обслуживанию жилого фонда (ОГРН 1095835000843, ИНН 5835080728), г.Пенза, к Управлению государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (ОГРН 1035803005732, ИНН 5836013072), г.Пенза, о признании недействительным предписания,

**УСТАНОВИЛ:**

открытое акционерное общество «Жилье-11» по обслуживанию жилого фонда (далее – заявитель, общество, ОАО «Жилье-11» по обслуживанию жилого фонда) обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с заявлением к Управлению государственной инспекции в жилищной, строительной сферах и по надзору за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Пензенской области (далее – инспекция, Госжилстройтехинспекция по Пензенской области) о признании недействительным предписание от 19.12.2016 № ПР-885 (л.д.5-6).

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 15.05.2017 по делу №А49-904/2017 в удовлетворении заявленных требований отказано (л.д.85-88).

В апелляционной жалобе заявитель просит отменить решение суда первой инстанции и принять по делу новый судебный акт, указывая, что решением общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом №1 от 17.07.2014 был установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме № 86 по пр. Строителей в г.Пензе, в размере 18.11 руб. за 1 кв.м жилого помещения. Этим же

решением были утверждены условия договора управления, в том числе, регламентирующие порядок и сроки проведения работ по содержанию общего имущества.

В соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт 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 и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учётом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В соответствии с пунктом 3 Правил для целей настоящих Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров, указанных в пункте 5 Правил.

Согласно пункту 6 Правил в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Согласно пункту 15 Правил факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

Согласно пункту 16 Правил не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Таким образом, считает, что у Госжилстройтехинспекции Пензенской области отсутствовали законные основания для выдачи предписания № ПР-885 от 19.12.2016 (л.д.92-93).

Госжилстройтехинспекция Пензенской области апелляционную жалобу отклонила по основаниям, изложенным в отзыве на нее.

На основании статей 156 и 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) суд апелляционной инстанции рассматривает апелляционную жалобу по имеющимся в деле материалам и в отсутствие представителей сторон, надлежащим образом извещенных о месте и времени судебного разбирательства.

Рассмотрев дело в порядке апелляционного производства, проверив обоснованность доводов изложенных в апелляционной жалобе, отзыве на нее и исследовав материалы дела, суд апелляционной инстанции не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы.

Как следует из материалов дела, открытое акционерное общество «Жильё-11» по обслуживанию жилого фонда зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 02.03.2009 за основным государственным регистрационным номером 1095835000843.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пенза, пр. Строителей, дом № 86, от 17.07.2014 общество выбрано управляющей организацией указанного многоквартирного дома с 01.09.2014, утверждён договор управления многоквартирным домом в предлагаемой редакции, установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 18 руб. 11 коп. на 1 кв.м. общей площади помещений многоквартирного дома в месяц, что отражено в протоколе общего собрания № 1 от 17.07.2014 (л.д. 10-11).

Как следует из «Акта приёмки оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту и вводу в эксплуатацию лифтов многоквартирного дома, расположенного по адресу: Пензенская область, г. Пенза, пр-кт Строителей, д. 86» от 26.09.2016, в спорном многоквартирном доме в период с 25.07.2016 по 16.09.2016 произведён капитальный ремонт лифтов, финансирование которого производилось за счёт средств Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области (л.д. 79-80).

21.11.2016 в инспекцию поступило заявление гр. Ладыгиной Е.И., проживающей по адресу: г. Пенза, пр-т Строителей, 86-43, о незаконном отказе общества в перерасчёте платы за лифт за период, когда услуги лифта не оказывались (л.д. 44-49).

В целях проверки фактов, изложенных в заявлении, приказом руководителя инспекции № ПУ-4448 от 22.11.2016 назначено проведение внеплановой документарной проверки общества (л.д. 50-51).

На основании данного приказа должностным лицом инспекции проведена проверка, по результатам которой составлен акт № 2205 от 19.12.2016, в котором зафиксировано, что начисление платы за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома № 86 по пр. Строителей в г. Пенза за период с 25.07.2016 по 16.09.2016 произведено обществом в полном объёме, без исключения платы за лифт, хотя услуга лифта в этот период не оказывалась (л.д. 61-62).

19.12.2016 инспекцией выдано обществу предписание № ПР-885, которым на общество возложена обязанность произвести перерасчёт платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном жилом доме № 86 по пр. Строителей в г. Пенза за период с 25.07.2016 по 16.09.2016 без учёта размера платы за лифт, исходя из размера платы, установленного постановлением администрации г. Пензы либо исходя из заключённого договора между специализированной организацией и ОАО «Жильё-11» по ОЖФ. Срок исполнения предписания установлен 31.01.2017 (л.д. 63-64).

Полагая, что предписание не соответствует закону и нарушает его права в сфере предпринимательской деятельности, общество обратилось в суд с настоящим заявлением.

Суд апелляционной инстанции считает, что суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, правильно применил нормы материального права.

В силу положений части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого

решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие) (часть 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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 жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

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 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Из материалов дела видно, что протоколом № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 86 по пр. Строителей в г. Пензе от 17.07.2014 утверждён размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 18 руб. 11 коп. за 1 кв.м., а также утверждены условия договора управления многоквартирным домом, который подписан 01.09.2014 (л.д. 10-11, 12-16).

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме установлена частью 2 статьи 154 ЖК РФ и включает в себя, помимо прочего, 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.

Согласно части 1 статьи 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

В соответствии с пунктами 20, 22 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, к таким услугам (работам) отнесены: техническое обслуживание и ремонт лифтов; организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Требования к эксплуатации, ремонту, реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда, в том числе лифтового оборудования (пункт 5.10) установлены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003.

Из приведённых норм законодательства следует, что работы по надлежащему содержанию лифтового оборудования в многоквартирном доме отнесены к обязательным требованиям, выполняемым управляющей организацией при наличии в многоквартирном доме лифтового оборудования и являются обязательными к исполнению. Плата за оказание

данных услуг входит в состав платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме № 86 по пр. Строителей в г. Пенза в размере 18 руб. 11 коп. включает в себя плату за содержание лифтов в указанном многоквартирном доме.

Правила изменения размера платы за содержание 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, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491).

Согласно пункту 6 Правил № 491 в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

Для целей настоящих Правил установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил (пункт 4).

Как установлено судом первой инстанции и подтверждено материалами дела, в период с 25.07.2016 по 16.09.2016 производился капитальный ремонт лифтов многоквартирного жилого дома №86 по пр. Строителей в г. Пензе, который финансировался за счёт средств Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области.

Следовательно, в указанный период услуги лифта не предоставлялись собственникам (пользователям) помещений многоквартирного жилого дома № 86 по пр. Строителей в г. Пенза, а общество в указанный период не осуществляло обслуживание и ремонт лифтов и лифтового оборудования данного дома.

Нормативными правовыми актами не установлены предельно допустимые сроки перерыва в оказании услуг лифта, поэтому любой перерыв в работе лифта является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с положениями Правил № 491.

Капитальный ремонт лифтов не указан в законодательстве в качестве обстоятельства, исключающего снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в связи с непредоставлением указанной услуги.

Ссылки заявителя на то, что неоказание услуг лифта в указанный выше период времени связан с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, судом не принимаются, поскольку никаких доказательств наличия этих фактов суду представлено не было. Сам по себе факт того, что лифт является опасным подъёмным механизмом, не свидетельствует о том, что его ремонт в любом случае связан с перечисленными выше обстоятельствами.

С учётом вышеизложенных обстоятельств суд первой инстанции сделал правильный вывод, что у заявителя имелась обязанность снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам (пользователям) помещений многоквартирного жилого дома № 86 по пр. Строителей в г. Пенза за период с 25.07.2016 по 16.09.2016 в связи с непредоставлением услуги лифта.

Из материалов дела также усматривается, что собственники помещений указанного многоквартирного дома в соответствии с пунктами 7 и 8 Правил № 491 обращались в общество с письменными заявлениями о перерасчёте платы за содержание и ремонт жилого помещения, но Общество им отказало в производстве перерасчёта (л.д. 46-49).

При таких обстоятельствах инспекция правомерно вынесла оспариваемое предписание, которым возложила на заявителя обязанность произвести такой перерасчёт.

Принимая во внимание то обстоятельство, что согласно пункту 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации, именно она производит калькуляцию этой платы и располагает информацией о размере платы за лифт, включённом в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения. В этой связи предложение инспекции самостоятельно исчислить заявителю сумму, на которую подлежит уменьшению плата за содержание и ремонт общего имущества собственникам спорного многоквартирного дома, исходя из размера платы, установленного соответствующим постановлением администрации города Пензы или из заключённого договора со специализированной организацией, является обоснованным и не нарушает прав и законных интересов заявителя.

Других оснований для признания предписания недействительным судом не установлено. Предписание вынесено полномочным органом в соответствии с частью 5 статьи 20 ЖК РФ и на основании п.1.1 Положения об Управлении, утвержденного постановлением Правительства Пензенской области от 24 марта 2011 года № 167-пП.

Нарушений Федерального закона от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» судом также не установлено.

В соответствии с пунктом 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Суд первой инстанции правомерно отказал обществу в удовлетворении заявленных требований.

Положенные в основу апелляционной жалобы доводы проверены судом апелляционной инстанции в полном объеме, но учтены быть не могут, так как не опровергают обстоятельств, установленных судом первой инстанции и, соответственно, не влияют на законность принятого судебного акта.

При вынесении обжалуемого решения суд первой инстанции всесторонне, полно и объективно исследовал материалы дела, дал им надлежащую оценку и правильно применил нормы права. Нарушений процессуального закона, влекущих отмену обжалуемого решения, также не установлено.

Таким образом, обжалуемое судебное решение является законным и обоснованным, апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению.

Расходы по государственной пошлине, согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации следует отнести на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьями 110, 112, 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции

#### ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Пензенской области от 15 мая 2017 года по делу № А49-904/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и в двухмесячный срок может быть обжаловано в Арбитражный суд Поволжского округа через суд первой инстанции.

Председательствующий

В.Е. Кувшинов

Судьи

А.Б. Корнилов

Е.Г. Филиппова