



ДВАДЦАТЬ ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ул. Суворова, д. 21, Севастополь, 299011, тел. 8 (8692) 54-74-95
www.21aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Севастополь
01 сентября 2022 года

Дело № А83-13465/2021

Резолютивная часть постановления объявлена 25 августа 2022 года.
Постановление изготовлено в полном объеме 01 сентября 2022 года.

Двадцать первый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего судьи Кравченко В.Е., судей Кузнецовой С.Ю., Градовой О. Г., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Гольшкиной Ю.С.,

при участии в судебном заседании:

- от муниципального унитарного предприятия «Центральный Жилсервис» – Абхаирова Э.Ш., представитель по доверенности от 11.01.2022 № 32,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Инспекции по жилищному надзору Республики Крым на решение Арбитражного суда Республики Крым от 28 апреля 2022 года по делу №А83-13465/2021, принятому по заявлению муниципального унитарного предприятия «Центральный Жилсервис» к Инспекции по жилищному надзору Республики Крым, при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора – Никитенко О.И., об оспаривании предписания,

установил:

муниципальное унитарное предприятие муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым «Центральный Жилсервис» (далее по тексту – МУП «Центральный Жилсервис», заявитель) обратилось в Арбитражный суд Республики Крым с заявлением о признании недействительным предписания Инспекции по жилищному надзору Республики Крым (далее по тексту – административный орган, Инспекция, заинтересованное лицо, орган жилищного надзора) от 15.03.2021 №214.

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 28 апреля 2022 года заявленные требования удовлетворены. Суд признал недействительным предписание Инспекции от 15.03.2021 №214.

Не согласившись с принятым решением, Инспекция обратилась с апелляционной жалобой на указанный судебный акт, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении заявленных требований. В обоснование апелляционной жалобы заявитель указывает на неправильное применение судом первой инстанции норм материального права, несоответствие выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела.



Информация о принятии апелляционной жалобы к производству, движении дела, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Двадцать первого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет по адресу www.21aas.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленным статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

От МУП «Центральный Жилсервис» поступили возражения на апелляционную жалобу и дополнительные пояснения, в итоговом судебном заседании 25.08.2022 его представитель против удовлетворения жалобы возражала, просила решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения, указывая на законность и обоснованность обжалуемого решения.

В порядке статьи 18 АПК РФ в ходе апелляционного пересмотра дела в порядке главы 34 АПК РФ, в составе суда в связи с нахождением судей Приваловой А.В., Остаповой Е.А. в отпуске определением от 24.08.2022 произведена их замена на судей Кузнецкову С.Ю., Градову О.Г.

Законность и обоснованность обжалуемого решения проверены в порядке ст. ст. 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту – АПК РФ).

При этом оснований для его отмены или изменения, предусмотренных статьей 270 АПК РФ, судом апелляционной инстанции не установлено.

Инспекция по жилищному надзору Республики Крым не воспользовалась своим процессуальным правом на участие в итоговом судебном заседании суда апелляционной инстанции, при этом все рекомендации суда апелляционной инстанции, изложенные в ходе рассмотрения жалобы исполнила, направила дополнительные документы, имеющие отношение к обстоятельствам дела, ходатайств, препятствующих рассмотрению поданной ее апелляционной жалобы по существу не заявила, в связи с чем, рассмотрение дело в суде апелляционной инстанции допущено без представителя апелланта, извещенного об этом судебном разбирательстве надлежащим образом, что также согласуется с положениями статей 156, 266 АПК РФ.

Судом апелляционной инстанции установлены следующие юридически значимые обстоятельства по делу.

Как усматривается из материалов дела, поводом для проведения внеплановой выездной проверки в отношении МУП «Центральный Жилсервис» послужило обращение председателя совета многоквартирного дома №39 по ул. 1й Конной Армии Никитенко О.И., и председателей многоквартирных домов № 4, 8, 10/37, 14, 16 по ул. Ешиль-Ада в г. Симферополь, содержащее информацию о несоответствии объёмов работ и оказанных услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов сумме, выставленной к их оплате со стороны управляющей организации - МУП «Центральный Жилсервис».

С целью проверки фактов, изложенных в обращении Никитенко О.И., в соответствии с приказом Инспекции от 09.02.2021 № 372, в период с 12 февраля по 15 марта 2021 года в отношении МУП «Центральный Жилсервис» назначено проведение внеплановой документарной проверки.

Письмом от 09.02.2021 №02-07/861, заявитель был уведомлен о проведении внеплановой документарной проверки с необходимостью представления документов и сведений, а именно: информации о согласованном утверждённом в установленном порядке расчете обязательных платежей собственников помещений в многоквартирных домах: №39 по ул. 1й Конной Армии, №№4, 8, 10/37, 14, 16 по ул.Ешиль-Ада в г.Симферополь (далее - МКД) за 2020 год; копии актов выполненных работ и услуг по содержанию общего имущества указанных МКД за 2020 год в соответствии с согласованным и утвержденным в установленном порядке расчете обязательных платежей собственников помещений МКД; копии договоров управления МКД; копии протоколов общего собрания собственников помещений МКД.



Из материалов дела следует, что МУП «Центральный Жилсервис» представлены Инспекции следующие документы: договоры управления МКД с приложениями; акты выполненных работ за 2020 год по форме установленной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр, сведения о лице, уполномоченном на подписание актов выполненных работ с приложением копий протоколов общего собрания собственников помещений МКД об утверждении уполномоченного лица от имени собственников помещений МКД, акты-сметы выполненных работ, иные документы, подтверждающие факт выполнения работ и услуг по содержанию и обслуживанию МКД, которые были рассмотрены заинтересованным лицом.

Инспекцией по результатам проведенной в период с 12.02.2021 по 15.03.2021 года внеплановой документальной проверки составлен Акт внеплановой документальной проверки от 15.03.2021 №390 (далее – АКТ № 390 от 15.03.2021).

При сопоставлении размера платы за содержание общего имущества в МКД, утверждённой согласно договорам управления МКД и фактически начисленной к оплате за 2020 год, Инспекцией в актах выполненных работ выявлены расхождения в сторону завышения объёмов и суммы фактически выполненных работ и услуг со стороны МУП «Центральный Жилсервис» по некоторым статьям расходов.

На основании Акта проверки Инспекцией выдано обжалуемое предписание от 15.03.2021 года №214 с требованиями:

- произвести собственникам помещений в МКД перерасчет платы за содержание общего имущества по статье расходов уборка придомовой территории согласно утверждённому размеру платы, путём исключения из размера платы за содержание общего имущества излишне начисленных денежных средств за период с января 2020 года по декабрь 2020 года;

- акты выполненных работ по содержанию общего имущества МКД заполнять в соответствии с требованиями Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.10.2015 №716/пр., указывая в строках периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказываемой) услуги и единица измерения работы (услуги) периодичность выполненных работ и квадратуру МКД по статьям расходов.

Полагая, что указанное предписание является незаконным и нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности и иной экономической деятельности, МУП «Центральный Жилсервис» обратился в арбитражный суд первой инстанции в порядке главы 24 АПК РФ с заявлением, ссылаясь на то, что обжалуемое предписание содержит требование о проведении перерасчета размера платы за содержание общего имущества по статьям расходов без надлежащего подтверждения органом жилищного надзора факта излишне начисленных заявителем сумм к оплате собственникам помещений в МКД.

Удовлетворяя требования МУП «Центральный Жилсервис», суд первой инстанции исходил из того, что нормы Жилищного кодекса РФ (далее по тексту – ЖК РФ) не содержат требований и норм о том, что сумма ежемесячных затрат управляющей организации на содержание общего имущества МКД должна соответствовать сумме ежемесячных начислений по дому. Согласно нормам ЖК РФ, не следует, что в случае, если общая сумма оказанных работ выше общей суммы начислений, то необходимо выполнить перерасчёт платы, путём исключения из размера платы начисленных средств, при том, что излишних начислений не производилось.

Законность и обоснованность обжалованного судебного акта проверена судом апелляционной инстанции в порядке главы 34 АПК РФ.

Суд апелляционной инстанции не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены или изменения решения суда первой инстанции.

Оценивая позицию суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции полагает необходимым руководствоваться следующим.



Согласно части 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации (часть 1 статьи 4 АПК РФ).

Гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из актов государственных органов и органов местного самоуправления (статья 8 Гражданского кодекса Российской Федерации). Признание судом названных актов недействительными является одним из способов защиты гражданских прав. В этом случае нарушенное право подлежит восстановлению или защите иными способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (абзац шестой статьи 12, статья 13 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как разъяснено в пункте 3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2022 № 21 «О некоторых вопросах применения судами положений главы 22 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» к решениям, которые могут быть оспорены в суде, относятся индивидуальные акты применения права наделенных публичными полномочиями органов и лиц, принятые единолично либо коллегиально, содержащие волеизъявление, порождающее правовые последствия для граждан и (или) организаций в сфере административных и иных публичных правоотношений.

Дела об оспаривании ненормативных актов, перечисленных в части 1 статьи 197 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, которые затрагивают права и законные интересы лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, рассматриваются арбитражным судом по общим правилам искового производства, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200, частью 2 и частью 3 статьи 201 АПК РФ, а также разъяснениями, приведенными в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», ненормативный правовой акт может быть признан недействительным, а решения и действия (бездействие) незаконными при одновременном их несоответствии закону и нарушении прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Отсутствие хотя бы одного из указанной совокупности условий исключает удовлетворение заявленных требований, заявленных в порядке главы 24 АПК РФ.

Частью 4 статьи 200 АПК РФ установлено, что при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, 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.



В соответствии с пунктом 15 Постановления № 21 рассмотрение дел по правилам главы 24 АПК РФ осуществляется на основе принципа состязательности и равноправия сторон при активной роли суда (статьи 8, 9 и часть 1 статьи 189, часть 5 статьи 200 АПК РФ).

Исходя из положений статей 64 и 71 АПК РФ арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела

Таким образом, установленные главой 24 АПК РФ особенности распределения бремени доказывания не отменяют общего правила доказывания, закрепленного в части 1 статьи 65 АПК РФ, согласно которому каждое участвующее в деле лицо должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается в обоснование своих доводов и возражений.

То есть, применительно к делам, рассматриваемым в порядке главы 24 АПК РФ, заявитель, ссылаясь на наличие нарушений его прав и законных интересов действиями (бездействием), ненормативными актами, действиями, бездействием органа, осуществляющего публичные полномочия, должен указать суду, в чем конкретно выразились данные нарушения и представить надлежащие доказательства наличия этих нарушений и неблагоприятных последствий.

При этом, как неоднократно указывалось Конституционным Судом Российской Федерации, в том числе, в определении от 26.10.2021 №2249-О, суд в целях установления того, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также исходя из возложенной на него обязанности по принятию законного и обоснованного решения, оценивает представленные в дело доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, а результаты такой оценки отражает в судебном акте, содержащем мотивы принятия или отказа в принятии доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений (части 1 и 7 статьи 71 АПК РФ).

Данное правовое регулирование соотносится с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, согласно которой оценка доказательств и отражение ее результатов в судебном решении является одним из проявлений дискреционных полномочий суда, необходимых для осуществления правосудия и вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти. (Постановление от 10.03.2017 № 6-П).

Нарушение своих прав при обращении в суд первой инстанции по настоящему делу заявитель усматривает в незаконных требованиях Инспекции, изложенных в спорном предписании.

При рассмотрении спора о признании недействительным предписания органа, осуществляющего контрольные полномочия, в предмет доказывания входит оценка предписания на предмет соответствия требованиям действующего законодательства, исполнимость, соблюдение прав заявителя при вынесении предписания, наличие соответствующих полномочий у органа, вынесшего предписание.

Как усматривается из материалов дела, управление многоквартирным домом № 4 ул.Ешиль-Ада, № 16 ул. Ешиль-Ада, № 14 ул. Ешиль-Ада, № 10/37 ул. Ешиль-Ада, № 8 ул. Ешиль-Ада № 39 ул.1й Конной Армии осуществляется на основании договора управления от 01.07.2015 М9/15 от 20.07.2020 №9/15, договора управления от 01.07.2015 №61/15, от 20.07.2020 №61/15, договора управления от 01.07.2015 М44/15, от 01.07.2020 №44/15, договора управления от 01.07.2015 М53/15, от 23.06.2020 №53/15, договора управления от 01.08.2015№28/15 от 01.09.2020 №28/15, договора управления от 01.07.2015 М51/15, от 01.07.2020 №51/15.



Между тем, приложениями № 5 к договорам определён перечень услуг и стоимость по содержанию и ремонту общего имущества.

В соответствии со статьёй 196 ЖК РФ к отношениям, связанным с осуществлением лицензионного контроля, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Пунктом 3.1. договоров управления предусмотрена обязанность управляющей организации осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с целями договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм, и правил.

Договорами управления предусмотрено право управляющей компании за исключением первоочередных работ, утвержденных общим собранием собственников, самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц. Также предусмотрено право управляющей компании в случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт и содержание общего имущества, для организации ликвидации аварии, самостоятельно определять очерёдность, сроки и объёмы работ с учётом фактически внесенной платы за содержание жилого помещения. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если их проведения вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранению последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по данному Договору.

В соответствии с пунктом 3.4.10 договоров управления, собственник имеет право при необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе по предложению управляющей организации принимать на общем собрании собственников решение о выполнении дополнительных работ, не учтённых в приложениях к договору, с одновременным определением источника и объёма финансирования таких работ.

Между тем, усмотрев нарушение МУП «Центральный Жилсервис» в виде необоснованного завышения размера платы Инспекция выдала обжалуемое предписание о проведении перерасчёта, а также о необходимости составления акта выполненных работ по содержанию общего имущества МКД в соответствии с требованиями Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.10.2015 №716/пр.

Проверяя эти два основания выдачи предписания, суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В силу части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям



установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьёй 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

Согласно пункта 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения": сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр утверждена форма акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Содержание общего имущества - комплекс разнородных услуг с разными моментами осуществления, многие услуги оказываются по мере необходимости или непрерывно. Начисление платы за содержание и ремонт жилья осуществляется равномерно и ежемесячно.

Выполнение работ производится в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (утвержден Постановлением Правительства РФ № 290 от 13.04.2013 года), действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491) с учётом периодичности и сезонности.

Так, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170, установлены требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда.

Между тем, 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 путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ).

Платежи за текущий и капитальный ремонты дома являются структурными частями платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, плательщиками которой являются собственники помещений в многоквартирном доме (пункт 2 часть 1 статьи 154 ЖК РФ).

Так, Инспекция указывает, что за 2020 год согласно актам выполненных работ общая сумма оказанных работ выше общей суммы, на которую управляющей организацией должны быть выполнены работы согласно условиям договора управления. В связи с чем в акте проверки указано, что установлены необоснованные начисления платы за содержание общего имущества собственникам помещений МКД.

Судебная коллегия соглашается с позицией суда первой инстанции относительно того, что согласно условиям договоров управления, по мере необходимости и с учётом заявок собственников помещений МУП «Центральный Жилсервис» обеспечивает



выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Работы и услуги выполняются согласно нормам законодательства с учётом условий, оговоренных договором управления.

При этом принцип оказания работ и услуг по содержанию общедомового имущества не сводится к тому, что работы/услуги выполняются в месяц поступления платежей за содержание и ремонт жилья и ровно на сумму платежей, поступивших в этом месяце, которые поступили от собственников либо нанимателей дома.

Периодичность выполнения определенных работ и услуг устанавливается в зависимости от вида таких работ и услуг и может быть установлена с периодичностью установленной нормами законов либо по мере необходимости, т.е. и один раз в год, один раз в три или пять лет, в полгода, в квартал и т.п., например: плановый текущий ремонт конструктивных элементов, проверка и промывка сетей, освидетельствование лифтов, это не означает, что за такие услуги и работы, в связи с тем, что они выполняются с периодичностью каждый квартал, 1 раз в год либо раз в месяц, необходимо в месяц их выполнения производить перерасчет.

По таким работам/услугам платежи накапливаются и в нужный период их выполнения (по графику, по плану либо по необходимости установленной законом) направляются на соответствующие работы/услуги (например, на проведение работ/услуг по освидетельствованию лифтов – 1 раз в год, по прочистке канализации – по мере необходимости, аварийное обслуживание – круглосуточно, содержание лифтов – постоянно подготовка МКД к сезонной эксплуатации – по графику и т.п.).

По выполненным работам/услугам ежемесячно формируются и составляются акты выполненных работ, в том числе акты по форме, утверждённой Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 №761/пр. МУП «Центральный Жилсервис» формируя акты выполненных работ и затратную часть в сумме по итогам работ и услуг, учитывает лишь те работы и услуги, которые фактически выполнены/оказаны.

Согласно положениям, содержащимся в части 10 ст. 156 ЖК РФ, изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Основания и порядок 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 установлены Правилами изменения размера платы.

Положениями ЖК РФ оговорено, что перерасчёт стоимости делается только в случае ненадлежащего качества предоставленных услуг. Порядок перерасчёта регламентирован Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению и удержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

В соответствии с пунктом 15 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, (который уточняет, каким образом определяется качество работы обслуживающей организации за отчётный период), 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 17 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, при определении качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, качество таких услуг и (или) работ считается ненадлежащим, если о ненадлежащем качестве таких услуг и (или) работ в период, за который управляющей организацией представлен отчет о выполнении указанного договора, составлялся акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

Отклоняя доводы Инспекции, суд обращает внимание, что в отношении МУП «Центральный Жилсервис» не составлялись акты об оказании услуг ненадлежащего качества, следовательно, с учетом пункта 17 Правил, качество услуг и работ считается надлежащим.

По установленным обстоятельствам дела, по мере необходимости и с учетом заявок собственников помещений МУП «Центральный Жилсервис» обеспечивало выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Работы и услуги выполнялись согласно нормам законодательства с учетом условий, оговоренных договором управления. По выполненным работам/услугам ежемесячно формируются и составляются акты выполненных работ, в том числе акты по форме, утвержденной Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 года №761/пр.

МУП «Центральный Жилсервис», формируя акты выполненных работ и затратную часть в сумме по итогам работ и услуг, учитывает лишь те работы и услуги, которые фактически выполнены/оказаны. В акте приемки указываются те работы и услуги, которые выполнены и оказаны в отчетный период и соответствующая сумма затрат по выполненным и оказанным работам и услугам.

Отклоняя довод Инспекции, судебная коллегия соглашается с выводом суда и позицией управляющего предприятия, что оснований указывать в актах выполненных работ и услуг, сумму меньшую, чем фактически затрачено не имеется, таких обязанностей и требований законом не установлено.

Данные акты выполненных работ, по форме, утвержденной Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 года №761/пр, были сформированы и направлены в адрес председателя (или уполномоченного лица), что подтверждается материалами проверки, представленными Инспекцией, с приложением в том числе актов выполненных работ по утвержденной форме (на актах имеется подпись представителя каждого МКД). В актах приемки выполненных работ и услуг указываются те работы и услуги, которые выполнены и оказаны в отчетный период, и их стоимость, что соответствует пункту 5 Правил №290.

Доводы Инспекции относительно излишне начисленных денежных средствах опровергаются материалами проверки и представленными сторонами документами.

Судом первой инстанции, верно обращено внимание на то, что за период с 2020 года по указанным домам МУП «Центральный Жилсервис» не производилось каких-либо излишне начисленных денежных средств.

Начисления собственникам/нанимателям помещений в МКД производились в соответствии с нормами законодательства и условиями договора управления (размер платы, установленный договором, соблюдается и применяется надлежащим образом), что подтверждается начислениями по статьям затрат/расходов по каждому МКД представленными МУП «Центральный Жилсервис».

Кроме того, договорами управления заключенными в 2020 году предусмотрено условие изменения размера платы на следующий год в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских



цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с "Основными положениями определения индекса потребительских цен" (п. 5.3 договоров управления).

Жилищный кодекс РФ устанавливает (ст. 30 ЖК РФ), что собственник жилого помещения несет расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно своей доле в праве общей собственности, при этом доля в праве общей собственности пропорциональна размеру общей площади жилого помещения, т.е. соразмерно площади своей квартиры (ст.ст. 30, 39, 42 ЖК РФ). Таким образом, размер платы за жилое помещение рассчитывается из общей площади содержание жилья устанавливается на квадратный метр.

Из содержания статьи 162 ЖК РФ не следует, что в случае, если общая сумма оказанных работ выше общей суммы начислений, то необходимо выполнить перерасчет платы, путём исключения из размера платы начисленных средств, при том, что излишних начислений не производилось.

Кроме того, нормы ЖК РФ не содержат требований и норм о том, что сумма ежемесячных затрат управляющей организации на содержание общего имущества МКД должна соответствовать сумме ежемесячных начислений по дому.

В соответствии с частью 7 статьи 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет управляющая организация, плату за помещение вносят этой организации.

Средства, получаемые управляющей компанией от собственников помещений в многоквартирном доме в качестве обязательных платежей на содержание и текущий ремонт, носят целевой характер и не поступают в собственность управляющей компании, последняя распоряжается данными средствами от своего имени, но в интересах собственников конкретного дома. Уплаченные жильцами (собственниками) денежные средства в счет выполнения в будущем управляющей организацией работ по ремонту являются предварительной оплатой, аккумулирующейся на счетах организации для будущего исполнения обязательства.

В соответствии с частью 1 статьи 158 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.

Таким образом, по своей правовой природе и экономическому содержанию платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома являются накопительными, имеют целевой характер использования. (Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.01.2017 № Ф04-6780/2016 по делу № А27-23258/2015 и Постановление Третьего ААС от 02 марта 2018 года по делу №А33-27917/2016).

Также следует признать обоснованными возражения заявителя относительно того, что Инспекцией не приведено доказательств оказания услуг ненадлежащего качества (не представлены акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, тогда как о необходимости составлять акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, при условии нарушения качества услуг и работ предоставляемых (выполняемых) Управляющей организацией, оговорено также в договорах управления), следовательно, качество услуг и работ следует признать надлежащим.

Также судебная коллегия заключает, что доказательств, подтверждающих, что МУП «Центральный Жилсервис» производил неверный учет затрат за работы/услуги, по которым представлены акты выполненных работ, Инспекцией не представлено.



Доводы Инспекции относительно представленных претензий не опровергают отсутствия доказательств о невыполнении работ и услуг, так третье лицо (председатель СМКД) выражает в общем несогласие с размером/с оценкой стоимости выполненных работ и услуг по дому, указанных в актах, сформированных по форме и полученных от МУП «Центральный Жилсервис». Однако, как указывалось судом, возражения к акту выполненных работ/услуг возможны только при наличии оснований – актов о нарушении качества работ (услуг) либо результатов экспертизы, что согласуется с п. 15 Правил изменения размера платы, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

В свою очередь, оплата работ по договору подряда не может быть поставлена в зависимость от утверждения заказчиком акта сдачи-приемки без претензий.

Такое условие делает возможность отсрочки оплаты работы, по сути, бессрочной, ставит оплату в зависимость исключительно от усмотрения заказчика и превращает возмездный договор в безвозмездный, что противоречит правовой природе договора подряда. Принцип свободы договора не позволяет определять его условия с нарушением требований закона.

Односторонний акт сдачи или приемки результата работ может быть признан судом недействительным лишь в том случае, когда мотивы отказа от подписания признаны им обоснованными (п. 4 ст. 753 ГК РФ).

Если заказчик, в лице председателя Совета МКД (либо иное уполномоченное лицо), уклоняется от подписания соответствующих актов выполненных работ/услуг, то Акты выполненных работ являются действительными. Мотивированный отказ от подписания актов отсутствует. Если Заказчик получил акты оказанных услуг, но не подписал их – услуги должны быть оплачены. Согласно позиции, изложенной в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 22 октября 2020 года по делу № А83-17017/2019, несоответствие акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, форма которого утверждена приказом Минстроя России от 26.10.2015 №761/пр, ввиду отсутствия в нем подписи заказчика не является самостоятельным основанием для исключения из тарифа услуги по содержанию общего имущества стоимости отдельных услуг, поскольку, как указано выше, изменение размера платы производится иным правовым способом.

Наряду с двусторонним актом передачи работ, доказательством факта и объема работ по договору подряда может быть односторонний акт при доказанности фактов направления его подрядчиком заказчику и необоснованного отказа последнего от подписания этого акта.

Таким образом, подлежат принятию во внимание следующие обстоятельства: акты выполненных работ формировались по форме и направлялись уполномоченному лицу; заказчик не заявлял мотивированного отказа от подписания актов с приложением подтверждающих документов (в данном случае именно наличие составленных в установленном порядке актов о ненадлежащем качестве работ (услуг); не доказано, что в спорный период аналогичные услуги заказчику оказывал кто-то другой; акты выполненных работ являются надлежащим документом до момента признания судом недействительным.

Учитывая изложенное, оспоренное предписание не соответствует положениям части 10 статьи 156 Жилищного кодекса, Правилам изменения размера платы, нарушает права и законные интересы предприятия при осуществлении деятельности по управлению МКД.

Таким образом, судебная коллегия приходит к выводу, что у заявителя отсутствуют правовые основания для проведения перерасчёта по указанным в предписании статьям в проверяемом периоде.



Более того, МУП «Центральный Жилсервис» представлен акт внеплановой выездной проверки Инспекции №1366 от 21.05.2021, согласно которому проверочными мероприятиями не установлено нарушений управляющей организацией требований по содержанию общего имущества МКД по ул.Ешиль Ада и по ул. 1-й Конной Армии, 39 находящихся в управлении МУП «Центральный Жилсервис».

Также коллегия судей отмечает следующее.

Полномочия должностных лиц органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, являющихся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, определены в частью 5 статьи 20 Жилищного кодекса.

Пунктом 3 части 5 статьи 20 ЖК РФ установлено, что указанные должностные лица вправе выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям. Предписание органа, осуществляющего государственный надзор, должно содержать только законные требования, то есть на юридическое лицо (индивидуального предпринимателя, должностное лицо, гражданина) может быть возложена обязанность по устранению лишь тех нарушений, соблюдение которых обязательно для них в силу закона.

При этом в предписании должны быть указаны законные и обоснованные меры для их устранения, данные меры должны быть реальными и исполнимыми.

Согласно части 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путём обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются положениями главы 28 ГК РФ.

Требование о перерасчете, вытекает из договорных отношений и не может быть, в рассматриваемом случае, пересмотрено сторонами договора принудительно по требованию органа контроля.

В случае, если указанные средства не освоены в полном объёме либо сэкономлены, то собственники помещений в МКД на общем собрании, вправе принять решение о распределении не затраченных средств по их усмотрению.

Из указанного следует, что органы жилищного контроля, не вправе требовать от управляющих компаний, в данном случае, от МУП «Центральный Жилсервис», в частности, перерасчёта по гражданско-правовым договорам между управляющей организацией и собственниками жилого помещения.

Именно с целью соблюдения интересов сторон договора между управляющей компанией, и владельцами жилых помещений в многоквартирных домах, законодатель наделил органы жилищного контроля как правом пресекать выявленные правонарушения, так правом обращаться в суд в защиту прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц, в случае выявления нарушений обязательных требований.

В силу указанного, судом первой инстанции сделан обоснованный вывод о том, что предписание не соответствует и требованиям статьи 20 ЖК РФ и в полной мере нарушает права и законные интересы заявителя, предлагая заявителю восстановить



предположительно нарушенные права собственников жилых помещений, способом, не предусмотренным статьёй 20 ЖК РФ.

Доказательств обратного административным органом в материалы дела не представлено.

Таким образом, заинтересованное лицо в целом не доказало обоснованность оспариваемого предписания.

В соответствии с частью 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Выводы суда первой инстанции, изложенные в обжалованном судебном акте об обстоятельствах дела основаны на актуальных, достаточных и достоверных доказательствах, которым дана оценка в соответствии с требованиями главы 7 АПК РФ, являются ясными, точными, последовательными, логически выверенными.

Несогласие заявителя с выводами суда, основанными на оценке доказательств, равно как и иное толкование норм законодательства, не свидетельствуют о наличии в принятом судебном акте существенных нарушений норм материального права, повлиявших на исход судебного разбирательства или допущенной судебной ошибке.

Иных доводов, заслуживающих внимания в целях проверки законности и обоснованности состоявшегося по делу судебного акта, апелляционная жалоба не содержит.

Поскольку совокупность оснований для признания предписания Инспекции признано недействительным и установлена судом первой инстанции спор разрешен в соответствии с требованиями действующего законодательства, основания для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены состоявшегося решения суда отсутствуют.

Неправильного применения норм процессуального права, в том числе влекущих безусловную отмену судебных актов в силу части 4 статьи 270 АПК РФ, не установлено.

Руководствуясь статьями 266 - 268, частью 1 статьи 269, статьёй 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Двадцать первый арбитражный апелляционный суд

постановил:

Решение Арбитражного суда Республики Крым от 28 апреля 2022 года по делу №А83-13465/2021 оставить без изменения, апелляционную жалобу Инспекции по жилищному надзору Республики Крым – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Центрального округа через арбитражный суд первой инстанции в течение двух месяцев со дня его принятия по правилам, предусмотренным главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

В.Е. Кравченко

Судьи

С.Ю. Кузнецова

О.Г. Градова

