



Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

ул. Мира 27, г. Ханты-Мансийск, 628012, тел. (3467) 95-88-71, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Ханты-Мансийск

8 сентября 2021 года

Дело № А75-8071/2021

Резолютивная часть решения объявлена 1 сентября 2021 года

Полный текст решения изготовлен 8 сентября 2021 года

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе судьи Голубевой Е.А. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Цанько Ю.Н., рассмотрев в судебном заседании дело № А75-8071/2021 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района» к Службе жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры о признании недействительным предписания, при участии представителей:

от заявителя – Ушакова О.В., доверенность № 26 от 01.06.2021,

от ответчика – Пинекенштейн Е.А., доверенность № 7 от 05.03.2020,

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района» (далее – заявитель, Управляющая компания) обратился в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с заявлением к Службе жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – ответчик, Служба) о признании недействительным предписания № 14-133/лк-2021 от 26.03.2021.

От ответчика поступил отзыв с возражениями относительно заявленных требований (т.1 л.д. 34-36) и материалы проверки, проведенной в отношении Управляющей компании.

Определением суда от 01.07.2021 судебное заседание отложено на 25.08.2021.

До судебного заседания от заявителя поступили дополнения к заявлению (т.2 л.д. 31-36) и дополнительные документы, от ответчика поступили дополнения к отзыву (т.2 л.д. 1-2).

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании 25.08.2021 объявлен перерыв до 01.09.2021 до 14 часов 30 минут, после окончания которого судебное заседание продолжено 01.09.2021 в 14 часов 33 минуты в том же составе суда в присутствии тех же представителей сторон.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал доводы заявления, представитель Службы поддержал доводы отзыва на заявление.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, заслушав представителей сторон, суд установил следующие обстоятельства.

В адрес Службы поступило обращение депутата Ханты-Мансийского автономного округа – Югры Сысуна В.Б. о проведении проверки Управляющей компании в связи с отражением ею в единых платежных документах за декабрь 2020 года собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сургут, ул. Мелик-Карамова, д.45/2 (далее – МКД), задолженности по оплате дополнительных услуг за ремонт фасада МКД (л.д. 39-40).

На основании приказа о проведении проверки в отношении Управляющей компании проведена внеплановая документарная проверка по вопросу правомерности взимания платы за дополнительные услуги, включения этой платы с 01.12.2020 в платежный документ собственнику квартиры 39 в МКД.

В ходе проверки Служба пришла к выводу о том, что в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в упомянутом МКД Управляющая компания необоснованно включила в единый платежный документ за декабрь 2020 года требование об оплате дополнительных услуг (за укрепление пилонов МКД).

Указанные нарушения отражены в акте проверки от 26.03.2021 № 14-133/лк-2021 (л.д. 52-55).

По результатам проверки Управляющей компании выдано предписание от 26.03.2021 № 14-133/лк-2021 сроком исполнения до 01.07.2021. Согласно указанному предписанию Управляющей компании надлежит в соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) выполнить перерасчет размера платы за дополнительные услуги (укрепление пилонов) по всем лицевым счетам, выставленным в декабре 2020 года, с возвратом оплаченных денежных средств собственникам помещений МКД (л.д. 20).

Не согласившись с указанным предписанием, Управляющая компания обратилась в суд.

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) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, 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.

Согласно части 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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).

Таким образом, в силу положений главы 24 АПК РФ требование об оспаривании предписания может быть удовлетворено при доказанности наличия совокупности следующих условий: несоответствие данного акта закону или иному нормативному правовому акту и нарушение этим актом прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. Установив совокупность указанных условий, арбитражный суд принимает решение об удовлетворении заявленного требования (часть 2 статьи 201 АПК РФ).

Оценив представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к выводу о законности требований заявителя.

В части 1 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской

Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ).

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В договоре управления многоквартирным домом в числе прочих условий должны быть указаны состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня (часть 3 статьи 162 ЖК РФ).

В пункте 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила № 491), определено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц (подпункты «а», «б», «г»).

В силу пункта 11 Правил № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 Правил № 491 ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

В состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) (подпункт «в» пункта 2 Правил № 491).

В силу статьи 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Это же правило установлено статьей 39 ЖК РФ.

Согласно части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещений в многоквартирном доме обязаны 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 и взносов на капитальный ремонт.

Статьей 154 ЖК РФ предусмотрено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещений в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

В соответствии с ЖК РФ и протоколом общего собрания собственников между заявителем и собственниками помещений в МКД заключен договор управления МКД от 01.06.2016, в пункте 5.1 которого определен состав ежемесячно вносимой собственниками помещений платы за услуги Управляющей компании. Из содержания указанного договора управления следует, что плата за дополнительные услуги включается в состав ежемесячной платы по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

Определением Конституционного суда РФ от 22.12.2015 № 3026-0 установлено, что в соответствии с нормами действующего жилищного законодательства (статьи 161 и 162 ЖК РФ) договор управления многоквартирным домом - это соглашение между собственниками помещений в многоквартирном доме (заказчик) и управляющей организацией (исполнитель), в силу которого исполнитель обязуется обеспечить содержание общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг заказчику, а заказчик - оплатить соответствующие работы (услуги) исполнителя. Обеспечение содержания общего имущества, равно как и организация предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, предполагает осуществление управляющей организацией комплекса работ и услуг, в том числе организационного и информационного характера, перечень которых определяется на основании нормативных актов и по соглашению сторон договора управления многоквартирным домом и обусловлен рядом объективных и субъективных факторов.

В связи с этим особенностью договора управления многоквартирным домом является зависимость его предмета и иных условий (в частности, условия о цене) от характеристик конкретного многоквартирного дома (уровня его благоустроенности, состава общего имущества, года и типа постройки и т.д.), изменяющихся потребностей в содержании и ремонте отдельных элементов различных составляющих общего имущества многоквартирного дома, наличия непосредственных договорных связей собственников помещений в многоквартирном доме с ресурсоснабжающими организациями, общих ожиданий и представлений собственников жилых помещений об уровне комфорта, благоустроенности, безопасности, которые должны обеспечиваться управляющей организацией в многоквартирном доме и прилегающей к нему территории и т.д. Достижение цели договора управления многоквартирным домом - поддержание общего имущества собственников помещений в надлежащем состоянии - в значительной степени зависит от учета указанных обстоятельств при согласовании сторонами договора управления многоквартирным домом условия о его цене.

Часть 7 статьи 156 ЖК РФ, рассматриваемая в системной связи с другими нормами ЖК РФ, в том числе с частью первой статьи 39 ЖК РФ, согласно которой собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, и с частью первой статьи 156 ЖК РФ, согласно которой плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, а также с учетом специфики договора управления многоквартирным домом (часть 2 статьи 162 ЖК РФ), направлена на поддержание указанного имущества в состоянии, соответствующем санитарным и техническим требованиям, предусматривает определение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации, основанных, в соответствии с требованиями пункта 31 Правил № 491, на оценке характеристик данного дома (состава, конструктивных особенностей, степени физического износа, технического состояния, геодезических, природно-климатических условий расположения и т.д.).

Таким образом, часть 7 статьи 156 ЖК РФ не предполагает возложение на управляющую организацию бремени содержания чужого имущества.

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за

надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (пункт 42 Правил № 491).

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда установлены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170).

Данные Правила определяют, что должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома.

Правила устанавливают параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции и системы инженерно-технического обеспечения дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Так, согласно пункту 4.2.3.1. Правил № 170 местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, выкрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. Разрушение и повреждение отделочного слоя, ослабление крепления выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) следует устранять при капитальном ремонте по проекту.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7, а перечень работ, проводящихся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, - в приложении № 8 (пункты 2.3.3. и 2.4.2. Правил № 170).

При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений (пункт 11 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (вместе с Правилами

оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290).

Материалами дела подтверждается, что на фасаде МКД, управление которым осуществляет заявитель, имеются декоративные элементы (пилоны), являющиеся самонесущими конструкциями.

В соответствии с актом экспертизы от 19.08.2016, проведенной по заданию Управляющей компании экспертами Сургутской торгово-промышленной палаты, сборные железобетонные конструкции нащельников (пилонов) многоквартирного дома находятся в аварийном состоянии (отходят от вертикальной плоскости наружных стен и могут обрушиться) (т.2, л.д. 5-12).

Служба не оспаривает, что Управляющая компания выполнила работы по ремонту пилонов на фасаде МКД и, как следствие, понесла соответствующие расходы.

Указанные обстоятельства были установлены при рассмотрении дела № А75-12028/2019 по заявлению Управляющей компании ДЕЗ к Службе об оспаривании ранее выданного предписания от 28.05.2019 № 14-255/лк-2019.

Признавая предписание от 28.05.2019 законным, суды исходили из того, что с 01.02.2019 Управляющая компания самостоятельно увеличила размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, определяемый в порядке, предусмотренном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 29.05.2016, дополнительно включив в платежные документы расходы на ремонт фасадов, понесенные в связи с укреплением нащельников (пилонов) в декабре 2016 года и январе 2017 года.

Суды, со ссылкой на нарушение Управляющей компанией установленного законом порядка изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома и включения спорных сумм в состав платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, указали, что Управляющая компания, понесшая дополнительные расходы, вправе на основании статьи 45, части 7 статьи 156 ЖК РФ обратиться к собственникам помещений в МКД с предложением о проведении внеочередного собрания по вопросу установления размера платы за содержание жилого помещения исходя из понесенных дополнительных расходов на ремонт фасадов, а в случае отказа - в судебном порядке требовать их возмещения, представив доказательства объема выполненных работ и их экономическую обоснованность.

Вместе с тем, при рассмотрении настоящего спора судом установлены иные обстоятельства, не идентичные тем, что были предметом судебной оценки по делу № А75-12028/2019.

Если при рассмотрении дела № А75-12028/2019 судами было установлено, что Управляющая компания в нарушение обязательных требований о порядке изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома включила в такую плату собственникам помещений в МКД дополнительные суммы, связанные с расходами на ремонт пилонов, то при рассмотрении настоящего дела такие обстоятельства не установлены.

Материалами дела подтверждается, что в состав платы собственников помещений на содержание и ремонт общего имущества не были включены дополнительные расходы.

Заявителем в материалы настоящего дела предоставлены доказательства раздельного ведения начислений и оплат за жилые помещения и коммунальные услуги (ЖКУ) и за дополнительные услуги (бухгалтерские справки и выборки по лицевым счетам на комплекс услуг «ЖКУ»; бухгалтерские справки и выборки по лицевым счетам на комплекс услуг «Дополнительные услуги»). Так в материалах проверки имеются:

- бухгалтерская справка за декабрь 2020 года на комплекс услуг «ЖКУ», содержащая структуру платы за жилое помещение, где такая составляющая как «дополнительные услуги», «ремонт фасадов» либо «усиление пилонов» отсутствует;

- выборка по лицевому счету на комплекс услуг «ЖКУ» по адресу: ул. Мелик-Карамова, д. 45/2, кв. 39 за период май 2020 года - март 2021 года, в которой также отсутствуют какие-либо дополнительные строки и начисления, а ежемесячно начисленный размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы, предусмотренному приложением № 3 к договору управления МКД от 01.06.2016;

- выборка по лицевому счету на комплекса услуг «дополнительные услуги» по адресу: ул. Мелик-Карамова, д. 45/2, кв. 39, за период май 2020 года - март 2021 года, в которой отражено единственное начисление, имевшее место в ноябре 2020 года - «усиление пилонов» в размере 2 653, 34 руб.;

- единый платежный документ за декабрь 2020 года в адрес собственника квартиры по адресу: ул. Мелик-Карамова, д. 45/2, кв. 39, где сумма основного ежемесячного платежа за ЖКУ с суммой за «дополнительные услуги» не суммируется.

Также заявителем предоставлены документы, подтверждающие начисление, структуру и размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги на примере квартиры № 39 за 2019 и за 2020 годы.:

- бухгалтерские справки на комплекс услуг «ЖКУ» за 2019 год, выборка по лицевому счету на комплекс услуг «ЖКУ» за 2019 год и единый платежный документ за 2019 год,

- бухгалтерская справка по лицевому счету на комплекс услуг «ЖКУ» за декабрь 2020 года, выборка по лицевому счету на комплекс услуг «ЖКУ» за 2020 год и единый платежный документ за декабрь 2020 года.

При этом, как обосновано указывает заявитель, в документах 2019 года (выборке, бухгалтерских справках и едином платежном документе) в составе (структуре) размера платы за содержание жилого помещения указана плата за ремонт фасадов в период с февраля по июль 2019 года. В связи с чем, ранее Службой было выдано предписание № 14-255/лк-2019 от 28.05.2019, при оспаривании которого в судебном порядке по делу № А75-12028/2019 было установлено, что Управляющей компанией нарушен порядок начисления обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (не соблюден установленный законодательством порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения).

В аналогичных документах, свидетельствующих о начислении платы за ЖКУ в 2020 год (выборке, бухгалтерской справке и едином платежном документе), в составе платы за содержание жилого помещения платеж за дополнительные услуги в сумме 2 653, 34 руб. отсутствует.

Следовательно, в рассматриваемой по настоящему делу ситуации действия Управляющей организации нельзя признать неправомерными, поскольку отражение в тексте единого платежного документа за декабрь 2020 суммы за дополнительные услуги, начисленной на отдельном лицевом счете, носило информационный (справочный) характер. При этом, фактически требование об оплате таких сумм с указанием способа, назначения оплаты и платежных реквизитов были направлены собственникам помещений отдельными документами.

При этом Управляющей организацией соблюдены требования статьи 45, части 7 статьи 156 ЖК РФ и приняты меры по организации общего собрания собственников помещений МКД по вопросу возмещения затрат на проведение работ по усилению пилонов, что подтверждается протоколом собрания собственников помещений в МКД от 08.02.2017. Согласно названному протоколу общее собрание не состоялось по причине отсутствия кворума (в заочном голосовании приняли участие собственники помещений площадью 831,47 кв.м, что составляет 15,47 % голосов от общей площади помещений в МКД).

Протокол общего собрания собственников помещений в МКД от 08.02.2017 свидетельствует о том, что собственники уклонились от рассмотрения и принятия решения по вопросу возмещения затрат Управляющей компании. Вместе с тем отсутствие согласия собственников, оформленного в виде протокола общего собрания, не является основанием для освобождения их от исполнения обязанности по участию в содержании общего имущества. При отсутствии такого согласия каждый собственник участвует во всех расходах пропорционально своей доле в общем праве, при этом плата за такие дополнительные услуги не должна быть включена в состав платы за содержание и ремонт общего имущества в жилом доме.

Из представленных в материалы дела доказательств следует, что Управляющая компания понесла фактические расходы по укреплению пилонов в целях неотложного устранения опасных для жизни и здоровья граждан повреждений общего имущества; приняла меры по организации общего собрания собственников помещений МКД по вопросу возмещения затрат на проведение работ по усилению пилонов (дополнительных работ); в связи с отсутствием решения общего собрания собственников по указанному вопросу предоставила информацию о стоимости дополнительных работ по ремонту общего имущества МКД в единых платежных документах в соответствии с пунктом 4.1.20 договора управления МКД, не включая при этом указанные суммы в состав платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД и не отражая их на лицевых счетах собственников помещений.

После совершения указанных действий Управляющая компания обратилась за взысканием спорных сумм с собственников помещений в МКД в судебном порядке, что подтверждается решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 08.11.2018 по делу № А75-11809/2018, оставленным в силе постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2019, а также представленными заявителем судебным приказом от 02.04.2021, от 01.06.2021, от 07.06.2021, от 11.06.2021 (т.2, л.д. 57-61). В адрес собственника квартиры № 39 в МКД заявителем направлена претензия об уплате спорной суммы за дополнительные работы по укреплению пилонов (т.2, л.д. 54-55).

Указанные действия заявителя вопреки доводам Службы не свидетельствуют о нарушении Управляющей компанией требований жилищного или гражданского законодательства.

Не смотря на представленные в ходе проверки документы, ответчик не учел, что в состав платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД за декабрь 2020 года спорные суммы не включались и на лицевых счетах собственников не отражались, за их

взысканием Управляющая компания при отсутствии добровольной их оплаты будет вынуждена обращаться в судебном порядке.

Указанный подход соответствует правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6464/10 от 29.09.2010. Как указано в названном постановлении Правила № 170 предусматривают, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией. Государство, исходя из баланса частных и публичных интересов, в нормативном порядке определило уровень состояния жилых домов, который необходимо поддерживать за счет средств собственников силами управляющих компаний

Следовательно, системное толкование совокупности приведенных положений свидетельствует о том, что в статье 162 ЖК РФ имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Порядок такой компенсации, установленный действующим жилищным законодательством, предусматривает обязанность управляющей организации совершить

действия по организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу возмещения затрат на проведение дополнительных неотложных работ, а в случае, если собственники откажутся возмещать указанные затраты управляющая компания вправе в судебном порядке требовать их возмещения, представив доказательства объема выполненных работ и их экономическую обоснованность.

Указанный порядок заявителем был соблюден.

Отражение в едином платежном документе суммы дополнительных расходов в порядке информирования собственников помещений о необходимости возместить стоимость работ пропорционально доле в общей собственности само по себе не свидетельствует об обязанности управляющей компании произвести перерасчет по всем лицевым счетам, тем более, что доказательств отражения на лицевых счетах собственников помещений Службой при рассмотрении настоящего спора не представлено.

Включение такой информации соответствует пункту 4.1 20 договора управления МКД и подпункту «л» пункта 69 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, согласно которым в платежном документе могут быть отражены и другие сведения, подлежащие включению в платежный документ в соответствии с Правилами № 354, нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Установив указанные обстоятельства, суд соглашается с доводами заявителя о том, что оспариваемое предписание не основано на нормах действующего законодательства и нарушает права и законные интересы Управляющей компании, которая в установленном законом порядке принимает меры по возмещению своих дополнительных расходов, связанных с необходимостью выполнения ремонта, опасного для жизни и здоровья граждан, а также сохранности имущества. Следовательно, заявленные требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 67, 68, 71, 167-170, 176, 180, 181, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

Р Е Ш И Л :

заявление удовлетворить.

Признать незаконным и отменить предписание Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры № 14-133/лк-2021 от 26.03.2021.

Взыскать со Службы жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в пользу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ДЕЗ Восточного жилого района» судебные расходы, связанные с уплатой государственной пошлины, в размере 3000 рублей.

Решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Апелляционная жалоба может быть подана в течение одного месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры разъясняет, что в соответствии со статьей 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия. По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

Е.А. Голубева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр
Дата 10.12.2020 13:55:17
Кому выдана a75.egolubeva@arbitr.ru