

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС22-2862

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 июля 2022 г.

Резолютивная часть определения объявлена 06.07.2022.

Определение в полном объеме изготовлено 07.07.2022.

Дело № А45-9834/2021

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Прониной М.В.,  
судей Антоновой М.К., Тютин Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Государственной жилищной инспекции Новосибирской области на постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.12.2021 по делу № А45-9834/2021 Арбитражного суда Новосибирской области по заявлению общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фламинго» о признании недействительными предписаний Государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 26.03.2020 № 08-03-027/824-1 и от 16.04.2021 № 08-03-027/1510-1,

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Мисаровой Л.Н., Шаламовой И.С., Светлицкого В.С.

Судебное заседание проведено путем использования системы веб-конференции.

В судебном заседании принял участие представитель Государственной жилищной инспекции Новосибирской области Журавлева Л.П.

Представитель общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фламинго» и третьи лица, надлежаще извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились, отзывов на кассационную жалобу не представили.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Прониной М.В., объяснения представителя Государственной жилищной инспекции Новосибирской области, поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **установила:**

общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Фламинго» (далее – общество) на основании договора управления и лицензии осуществляет деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами, в том числе домом, расположенным по адресу: Новосибирская область, поселок Элитный, улица Венская, д. 19 (далее – МКД).

С целью проверки фактов, изложенных в обращениях собственников помещений в МКД, Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области (далее – инспекция) проведены внеплановые документарные проверки соблюдения обществом лицензионных требований, в ходе которых выявлено нарушение части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), а именно порядка определения размера платы за содержание общего имущества МКД, выразившееся в начислении платы за услуги по механизированной уборке и вывозу снега без утверждения размера данной платы решением общего собрания собственников помещений в МКД.

По результатам проверок составлены акты и выданы предписания, в соответствии с которыми обществу необходимо устранить нарушение требований к определению размера платы за содержание жилого помещения в части начисления платы за услугу по механизированной уборке и вывозу снега собственникам помещений (по квартирам № 138, 141, 151) в МКД.

Не согласившись с предписаниями, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 13.07.2021, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2021, в удовлетворении заявления отказано.

При рассмотрении заявления суды первой и апелляционной инстанций руководствовались статьями 198, 200, 201 Арбитражного процессуального кодекса, положениями Жилищного кодекса, статьей 17 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень работ и услуг), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170).

Суды указали, что в соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса 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. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее, чем один год.

Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенной в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом (пункт 17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности»).

Судами установлено, что решением от 27.03.2020 № 1/2020 единственным собственником жилых (нежилых) помещений спорного дома – обществом с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива» – утвержден размер платы за содержание общего имущества – 22,12 руб. /м кв. Однако согласно перечню работ и услуг в данный размер платы не включена стоимость услуг по

механизированной уборке и вывозу снега. Эта услуга является дополнительной по отношению к согласованному в договоре перечню работ и услуг. Конкретный размер платы за указанную услугу не установлен.

Решением общества «Жилищная инициатива» от 27.03.2020 № 1/2020 утвержден порядок оплаты расходов общества по статье «механизированная уборка и вывоз снега» с учетом фактически понесенных затрат с каждого квадратного метра жилого (нежилого) помещения в доме.

После продажи обществом «Жилищная инициатива» квартир в спорном доме собственниками помещений размер платы по механизированной уборке и вывозу снега не был установлен.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.12.2021 решение Арбитражного суда Новосибирской области от 13.07.2021 и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2021 отменены, признаны недействительными предписания инспекции.

Отменяя названные судебные акты, суд округа исходил из следующего.

Судами первой и апелляционной инстанций не учтено, что исходя из пункта 11 Правил № 491, пункта 24 Минимального перечня работ и услуг, пунктов 3.6-3.6.3, 3.6.9, 3.6.16, 3.6.20 Правил № 170, пункта 6.3.2 национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 56195-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбор и вывоз бытовых отходов. Общие требования», утвержденного и введенного в действие приказом Росстандарта от 27.10.2014 № 1447-ст, механизированная уборка придомовой территории и вывоз снега с придомовой территории в зимний период отнесены к работам по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Отсутствие в решении единственного собственника жилых (нежилых) помещений – общества с ограниченной ответственностью «Жилищная инициатива» от 27.03.2020 № 1/2020 конкретной стоимости работ по механизированной уборке и вывозу снега само по себе не является основанием освобождения собственников помещений в МКД от возмещения расходов по содержанию общего имущества (придомовой территории) и не свидетельствует о невозможности взимания с них указанной платы по правилам части 4 статьи 158 Жилищного кодекса.

Доказательств того, что размер начисленной собственникам помещений в многоквартирном доме платы за механизированную уборку и вывоз снега в спорный период превысил размер платы за данные услуги (работы), установленный органом местного самоуправления, материалы дела не содержат.

Между тем судом кассационной инстанции не учтено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 39 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 3 статьи 39 Жилищного кодекса).

Такие правила были утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с пунктом 28 Правил № 491 собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей компанией или непосредственно собственниками помещений.

В силу части 1 статьи 161 Жилищного кодекса управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Если управлением многоквартирного дома занимается управляющая организация, она несет ответственность перед собственниками помещений в доме за оказание всех услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и правил содержания общего имущества многоквартирного дома (части 2 и 3 статьи 161 Жилищного кодекса).

Согласно пункту 42 Правил № 491 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 ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления.

В пункте 24 Минимального перечня работ и услуг указано, что работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (то есть придомовой территории), в холодный период включают в себя: очистку крышек, люков, колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см: сдвигание свежеснегавшего снега и очистку придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистку придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание

такой территории, свободной от снежного покрова); очистку придомовой территории от наледи и льда; уборку крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Вопреки доводам суда кассационной инстанции, механизированная уборка и вывоз снега не входят в Минимальный перечень работ и услуг.

Суды первой и апелляционной инстанции установили, что механизированная уборка придомовой территории и вывоз снега являются дополнительными услугами и выполняются в случае, если предусмотрены перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества конкретного многоквартирного дома. Такого решения собственников помещений инспекции не представлено.

В связи с этим дополнительное начисление платы за услугу «механизированная уборка снега» в отсутствие решения общего собрания собственников помещений, утвердившего размер такой платы, является нарушением действующего законодательства.

Ссылка суда кассационной инстанции на решение единственного собственника жилых и нежилых помещений в спорном доме – общества «Жилищная инициатива» – от 27.03.2020 № 1/2020, является несостоятельной.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что общество «Жилищная инициатива» осуществляло продажу квартир в этом доме по договорам купли-продажи физическим лицам, которые в настоящее время являются собственниками помещений в доме, и размер платы за услуги по механизированной уборке и вывозу снега должен быть установлен новыми собственниками.

В соответствии с частью 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

С учетом изложенного Судебная коллегия полагает, что решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции приняты с учетом обстоятельств дела, при правильном применении норм материального права, а потому подлежат оставлению без изменения. Постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11</sup>–291<sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.12.2021 по делу № А45-9834/2021 Арбитражного суда Новосибирской области отменить.

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 13.07.2021 и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2021 по тому же делу оставить в силе.

Председательствующий судья

М.В. Пронина

Судья

М.К. Антонова

Судья

Д.В. Тютин