

**Постановление Арбитражного суда Московского округа  
от 21 марта 2016 г. N Ф05-2409/15 по делу N А41-  
43298/2014**

**Исходя из позиции окружного суда, упомянутое  
начисление по отдельным статьям составляющих  
единой платы незаконно, даже если оно производится на  
основании решения общего собрания собственников  
помещений в доме**

**Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21  
марта 2016 г. N Ф05-2409/15 по делу N А41-43298/2014  
(ключевые темы: многоквартирный дом - общая  
собственность - текущий ремонт - предписание -  
коммунальные услуги)**

16 июня 2016

г. Москва

21 марта 2016 г. Дело N А41-43298/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 15 марта 2016 года.

Полный текст постановления изготовлен 21 марта 2016 года.

Арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Кречотнева С.Н.

судей Ананьиной Е.А., Латыповой Р.Р.

при участии в заседании:

от заявителя ООО "ЭлитСтройПроект" - не явился, извещен

от ответчика Главного управления Московской области "Государственная  
жилищная инспекция Московской области" - Щеснович А.А. по доверенности от  
20.01.2016

от третьего лица Сеницына Романа Владимировича - лично, паспорт

рассмотрев 15 марта 2016 года в судебном заседании кассационную жалобу

Сеницына Романа Владимировича (третьего лица)

на решение от 02 октября 2015 года Арбитражного суда Московской области,  
принятое судьей Афанасьевой М.В.,

на постановление от 25 ноября 2015 года

Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Немчиновой М.А., Мищенко Е.А., Шевченко Е.Е.,

по заявлению ООО "ЭлитСтройПроект"

к Главному управлению Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области"

о признании недействительным предписания,

третье лицо: Сеницын Роман Владимирович

УСТАНОВИЛ: общество с ограниченной ответственностью "ЭлитСтройПроект" (далее - заявитель, общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Главному управлению Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области" (далее - инспекция, заинтересованное лицо) о признании недействительным предписания от 17.06.2014 N 39ОГ-6014-34-10-2014/1.

К участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора привлечен Сеницын Роман Владимирович.

Решением Арбитражного суда Московской области от 10 октября 2014 года, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 11 декабря 2014 года, требования заявителя удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 19 мая 2015 года решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда отменены, дел направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Суд кассационной инстанции указал на необходимость соотнесения положений оспариваемого ненормативного акта с конкретными нормами права при проверке соответствия предписания предъявляемым к нему действующим законодательством требованиям.

При повторном рассмотрении, решением Арбитражного суда Московской области от 02 октября 2015 года, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25 ноября 2015 года, требования заявителя удовлетворены.

При новом рассмотрении судами установлено, что оспариваемое предписание соответствует требованиям исполнимости и содержит указание на допущенное нарушение, способ и сроки его устранения. Удовлетворяя заявленные обществом требования, суды пришли к выводу о допустимости самостоятельного взимания платы за текущий ремонт и благоустройство территории вне структуры платы за содержание общего имущества при наличии соответствующего не оспоренного решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.

Не согласившись с вынесенными судебными актами, третье лицо - Сеницын Роман Владимирович обратился в Арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда отменить ввиду неправильного применения судами норм права.

В обоснование своей кассационной жалобы Сеницын Р.В. указывает, что Жилищный кодекс Российской Федерации не допускает начисления платы за текущий ремонт и озеленение отдельными строками, тариф по плате за жилое помещение включает в себя данные платежи; благоустройство территории фактически осуществляет иная организация; не оспоренное решение собственников помещений не может являться основанием внесения не предусмотренной жилищным законодательством платы, так как не соответствует требованиям части 3 статьи 1 ЖК РФ.

Заявитель отзыв на кассационную жалобу, составленный в порядке статьи 279 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), не представил.

Дело рассмотрено в порядке части 3 статьи 284 АПК РФ при неявке в судебное заседание арбитражного суда кассационной инстанции представителей заявителя, надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного разбирательства. В соответствии с положениями части 6 статьи 121 АПК РФ, п. п. 4 - 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 года N 12 "О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации" в редакции Федерального закона от 27 июля 2010 года N 228-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" информация о принятии кассационной жалобы к производству, а также сведения о дате и времени судебного заседания размещены на сайте - <http://kad.arbitr.ru> и отражены в графике судебных заседаний на официальном сайте суда <http://fasmo.arbitr.ru>.

В судебном заседании кассационного суда представитель заинтересованного лица и третье лицо доводы кассационной жалобы поддержали, просили обжалуемые судебные акты отменить как незаконные и необоснованные.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив в порядке статьи 286 АПК РФ законность

обжалуемых судебных актов, устанавливая правильность применения норм материального и процессуального права при рассмотрении дела и принятии решения и постановления, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемых судебных актах, установленным ими по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, и исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе, суд кассационной инстанции пришел к выводу, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене как вынесенные с нарушением норм материального права, а кассационная жалоба - удовлетворению с вынесением нового судебного акта.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 17.06.2014 сотрудниками инспекции в соответствии с распоряжением Главного управления Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области" от 21.05.2014 N 3905-6014-34-10-2014 проведена выездная проверка соблюдения обязательных требований или требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, в отношении общества по многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: Московская область, Ленинский район, пос. Развилка, д. 45.

В ходе проведенной проверки установлено, что протоколом общего собрания собственников от 23.12.2010 N 1 управляющей компании поручено провести организацию работ по благоустройству территории, прилегающей к жилому дому, и распределить расходы между собственниками помещений из расчета 2,19 руб. за 1 кв. м общей площади жилых помещений.

Решением общего собрания собственников от 23.12.2011 с 01.01.2012 утверждены тарифы согласно преискуранту, предложенному управляющей организацией - обществом, утверждена плата за жилое помещение в размере 38 руб./кв. м, а также не входящие в структуру платы за жилое помещение плата за "текущий ремонт общего имущества" и "благоустройство территории прилегающей к дому".

С 01.01.2012 общество производило начисления собственникам и нанимателям по статьям "текущий ремонт общего имущества" и "благоустройство территории прилегающей к дому".

Выявленные в ходе проверки нарушения жилищного законодательства отражены в акте проверки от 17.06.2014 N 39ОГ-6014-34-10-2014.

17.06.2014 управлением выдано обществу предписание об устранении выявленных нарушений в срок до 01.12.2014.

Не согласившись с выданным предписанием, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением.

В соответствии с ч. 1 ст. 198 АПК РФ заинтересованные 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.

Исходя из смысла указанной нормы и учитывая разъяснения, данные в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 N 6/8, основанием для принятия решения суда о признании незаконным решения или действия государственного органа является одновременное несоответствие этого решения или действия закону или иному правовому акту, а также нарушение оспариваемым актом прав и законных интересов заявителя, обратившегося в суд с соответствующим требованием.

Согласно части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 Положением о Главном управлении Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области", утвержденным Постановлением Правительства Московской области от 02.07.2013 N 485/27, инспекция является центральным исполнительным органом государственной власти Московской области специальной компетенции, осуществляющим исполнительно-распорядительную деятельность на территории Московской области в сфере регионального государственного жилищного надзора, и создана в целях реализации полномочий Московской области по осуществлению регионального государственного жилищного надзора.

В рамках своей компетенции инспекция осуществляет, в том числе, региональный государственный жилищный надзор за соблюдением требований к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В силу пункта 1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля" в случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, должностные лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, проводившие проверку, в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязаны, в частности, выдать предписание юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения и (или) о проведении мероприятий по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью людей, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, имуществу физических и юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также других мероприятий, предусмотренных федеральными законами.

По смыслу статьи 17 Федерального закона N 294-ФЗ предписание выносится только в случае установления при проведении контролирующим органом соответствующей проверки нарушений законодательства в целях их устранения. При этом предписание должно содержать только законные требования, то есть на юридическое лицо могут быть возложены только такие обязанности, соблюдение которых основано на требованиях закона, а сами требования должны быть реально исполнимы.

Судами первой и апелляционной инстанции установлено, что в ходе проведения внеплановой проверки управлением выявлено нарушение обществом требований части 2 статьи 154 ЖК РФ, о чем составлен акт проверки от 17 июня 2014 года, выдано предписание от 17 июня 2014 года N 39ОГ-6014-34-10-2014/1.

В оспариваемом предписании указано, что ООО "ЭлитСтройПроект" в нарушение Жилищного кодекса Российской Федерации производится начисление платы по статьям "текущий ремонт общего имущества" и "благоустройство территории". Предписано всем собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме произвести перерасчет платы по статьям "текущий ремонт общего имущества" и "благоустройство территории" за период с 01 января 2011 года по 31 мая 2014 года, дальнейшие начисления платы по указанным статьям не производить.

Оценив указанное предписание в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ, суды пришли к обоснованному выводу о том, что изложение нарушений жилищного законодательства со ссылкой на пункт 2 статьи 154 ЖК РФ в акте проверки согласуется с требованиями по их устранению путем осуществления перерасчета нанимателям и собственникам помещений платы по статьям

"текущий ремонт" и "благоустройство", предписание в указанной части изложено ясно и доступно.

В силу части 7 статьи 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных частью 7.1 названной статьи и статьей 171 названного Кодекса.

При этом плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги (часть 2 статьи 154 ЖК РФ в редакции, действовавшей в спорный период).

Суды первой и апелляционной инстанции указали, что доводы заинтересованного лица и третьего лица о том, что плата за текущий ремонт общего имущества в платежных документах должна быть учтена в плате за содержание и ремонт жилого помещения, являются обоснованными.

При этом суды, удовлетворяя заявленные обществом требования о признании предписания недействительным, указали, что преискуранты, содержащие указание на внесение дополнительной платы вне установленной законом структуры платежей, утверждены общими собраниями собственников помещений, которые не признаны незаконными.

При этом судами не учтено следующее.

Исходя из положений части 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 и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с частью 2 статьи 39 ЖК РФ доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (часть 1 статьи 37 ЖК РФ).

Из анализа положений указанных норм следует, что одной из составляющих структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги является плата за содержание и ремонт жилого помещения, элементами которой, в свою очередь, являются плата за услуги по управлению многоквартирным домом и плата по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

При этом законодательство не предусматривает возможность установления различного порядка исчисления указанных элементов платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме вносится собственниками помещений соразмерно своей доле в праве общей собственности.

Единый подход к определению порядка определения размера платы за услуги по управлению многоквартирным домом и платы за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (из расчета с 1 кв. м общей площади жилого помещения) содержится и в подзаконных нормативных правовых актах (пункт 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75; пункт 9 Примерных условий договора управления многоквартирным домом, утвержденных приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно подпункту "ж" пункта 4 указанных Правил управление многоквартирным домом обеспечивается организацией и осуществлением расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с подпунктами "ж" и "з" пункта 11 Правил N 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, в том числе:

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Таким образом, плата за содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства и за текущий ремонт входит в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В рассматриваемом случае, как установлено инспекцией и не оспаривается обществом, начисление платы за содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства и за текущий ремонт производится заявителем отдельными строками на основании решения собственников помещений.

Отношения по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в соответствии с положениями статьи 4 ЖК РФ не могут быть отнесены к самостоятельному виду договорных обязательств. Такие отношения являются составной частью жилищных правоотношений и неотделимы от отношений по пользованию жилыми помещениями, в силу чего к ним не применим отраженный в положениях статьи 421 ГК РФ принцип диспозитивности как возможности для участников договора по своему усмотрению определять его существенные условия.

В соответствии с императивными требованиями части 3 статьи 1 и пункта 2 статьи 154 ЖК РФ в их нормативном единстве все платежи, составляющие расходы на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, подлежат начислению в составе тарифа по оплате за жилое помещение. Указанные законоположения не допускают иного подхода к определению структуры платежей, а регулирование спорных жилищных правоотношений не может быть пересмотрено на основании волеизъявления собственников помещений.

С учетом изложенного, следует признать правомерным требование инспекции о необходимости приведения обществом структуры платежей в соответствие с действующим законодательством, а выводы судов первой и апелляционной инстанций о незаконности оспариваемого предписания свидетельствуют о неправильном толковании ими норм жилищного законодательства.

При таких обстоятельствах, когда выводы судов противоречат вышеназванному вследствие неправильного применения материального права, суд кассационной инстанции считает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных обществом требований о признании недействительным предписания от 17.06.2014 N 39ОГ-6014-34-10-2014/1.

На основании изложенного, решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда подлежат отмене с принятием нового судебного акта об отказе в удовлетворении требований заявителя.

Руководствуясь статьями 284, 286-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 02 октября 2015 года и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25 ноября 2015 года по делу N А41-43298/14 отменить.

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Председательствующий судья С.Н. Кречетнев

Судьи Е.А. Ананьина

Р.Р. Латыпова

**Казус: можно ли выделить в платежном документе отдельные строки "текущий ремонт общего имущества" и "благоустройство"?**

[Источник](#)