

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
от 27 февраля 2017 г. N Ф09-12039/16**

Дело N А60-4460/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 16 февраля 2017 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 27 февраля 2017 г.

Арбитражный суд Уральского округа в составе:

председательствующего Токмаковой А.Н.,

судей Гавриленко О.Л., Ященок Т.П.

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников жилья "Репина 107" на решение Арбитражного суда Свердловской области от 06.06.2016 по делу N А60-4460/2016 и постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2016 по тому же делу.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Уральского округа.

В судебном заседании приняли участие представители:

товарищества собственников жилья "Репина 107" - Курникова Е.В. (протокол правления ТСЖ от 16.07.2015), Овечкина А.С. (доверенность от 03.12.2015);

Департамента жилищного и строительного надзора Свердловской области - Кузнецов А.В. (доверенность от 09.01.2017 N 29-05-36-09).

Товарищество собственников жилья "Репина 107" (далее - ТСЖ "Репина 107" ИНН: 6658097017, ОГРН: 1036602636861) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением к Департаменту жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее - Департамент; ИНН: 6670169564, ОГРН: 1076670011131) о признании недействительным предписания от 16.11.2015 N 29-04-25-393.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 06.06.2016 (судья Воронин С.П.) в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2016 (судьи Щеклеина Л.Ю., Варакса Н.В., Риб Л.Х.) решение суда оставлено изменено, резолютивная часть изложена в следующей редакции: "Признать недействительными п. п. 3, 8 предписания от 16.11.2015 N 29-11-03-119 Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области. Обязать Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области устранить нарушение прав и законных интересов товарищества собственников жилья "Репина 107". В удовлетворении остальной части требований отказать".

В кассационной жалобе ТСЖ "Репина 107" просит судебные акты отменить, ссылаясь на неправильное применение судами ст. 135, ч. 3 ст. 48, п. 1 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, подп. 1 п. 1 ст. 6 Федерального закона N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", судами не учтены разъяснения Минстроя РФ ОТ 02.10.2015 N 31818-ол о применении постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2016 N 603, Федерального закона от 29.06.2015 N 156-ФЗ.

Департамент в отзыве указывает на отсутствие оснований для удовлетворения требований заявителя жалобы.

Проверив законность обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции не находит оснований для их отмены в обжалуемой части.

При рассмотрении спора судами установлено, что на основании приказа от 01.10.2015 N 29-11-01-136 Департаментом в отношении ТСЖ "Репина 107" проведена плановая выездная и документарная проверка, в ходе которой установлены нарушения законодательства, регулирующего деятельность ТСЖ, а также требования по содержанию общего имущества многоквартирного дома. По результатам проверки заинтересованным лицом составлен акт проверки от 27.10.2015 N 29-05-02-1078, выдано предписание от 16.11.2015 N 29-11-03-119 "Об устранении выявленных нарушений обязательных требований жилищного законодательства" с указанием на необходимость устранения допущенных нарушений. В частности, предписанием указано на следующие нарушения и несоответствия положений Устава товарищества, которые им оспариваются, а именно: 1. отсутствие в Уставе ТСЖ "Репина 107" указания на цели деятельности товарищества; 2. установление в пункте 1.6 Устава ответственности членов товарищества по обязательствам товарищества; 3. установление в пункте 2.5 Устава полного запрета на отчуждение членом товарищества своей доли в общем имуществе; 4. предоставление в пункте 6.13 Устава правлению товарищества полномочий определять платежи каждого члена товарищества; 5. установление пунктом 8.2 Устава возможности округления до одного голоса голосов собственников помещений, обладающих от 5 до 10 кв. м; 6. установление пунктом 8.8 Устава необходимости согласия всех собственников, присутствующих на собрании, для участия в голосовании более 2 собственников одного помещения; 7. установление пунктами 8.9, 8.10 Устава запрета на участие члену товарищества по определенным вопросам, если данное лицо имеет заинтересованность в совершении сделки по управлению объектами общей собственности, или если принимаемое решение касается возбужденного против него судебного разбирательства, а также установление запрета на участие члена товарищества, не внесшего полностью все необходимые взносы и платежи на дату не позднее, чем за 5 дней до проведения общего собрания членов товарищества; 8. установление пунктом 8.5 Устава (абз. 3, 4) кворума более 50% голосов для принятия решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты; 9. установление пунктом 8.17 Устава кворума голосования в 2/3 голосов членов товарищества для правомочности решения об исключении из состава правления товарищества; 10. установление пунктом 9.4 Устава закрытого перечня оснований для ликвидации товарищества. Кроме того, предписанием указано на необходимость устранения нарушений порядка содержания многоквартирного дома, а именно: 11. над входом в 1 подъезд намочение участка стены в месте примыкания козырька, повреждение оконного заполнения лоджии общего пользования (1 подъезд, 10 этаж), отсутствует крепление фурнитуры на дверном полотне выхода на лоджию (1 подъезд, 10 этаж); 12. отсутствует элемент заполнения перильного ограждения лестничного марша на 8 этаже в 1 подъезде, наличие крупногабаритного мусора на лоджиях в 1 подъезде на 7 этаже, 3 подъезд 3 этаж; хранение личных вещей в местах общего пользования при выходе в чердачное помещение и кровлю в подъезде N 4, над 1, 3, 5 подъездами частично демонтированы трубопроводы вытяжной части системы канализации, над 5 подъездом из трубопровода вытяжной части системы канализации имеются увлажнения и разрушения кирпичной кладки вентканала, намочение плит перекрытия вытяжных шахт над оголовками канализационных стояков (над 1 и 4 подъездами), 13. перед входом в 3 подъезд частичное разрушение ступеней крыльца и штукатурного слоя опорных стенок, на отдельных участках магистральных трубопроводов ХВС в подвальных помещениях имеются свищи и высолы, наличие трещин и вздутий рулонного покрытия кровли, наличие мха на поверхности кровли, местами наличие луж над 1, 2, 4, 5 подъездами, имеются отслоения и порывы рулонного покрытия кровли в местах примыкания к строительным и вертикальным конструкциям и парапету (над 1, 2, 4, 5 подъездами), местами демонтированы либо не укреплены металлические фартуки из оцинкованной стали в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами на кровле над 2, 3 подъездами; 14. в тамбуре 3-го подъезда частичное отслоение отделочного слоя стен, наличие конденсата на трубопроводах внутреннего ливнепровода, выходящего с кровли 4,5 подъездов. Помимо этого органом надзора указано на устранение нарушений, связанных с начислением платы за коммунальные услуги, а именно: 15. за период с апреля по сентябрь 2015 года расчет платы за коммунальную услугу, "ГВС" на общедомовые нужды по компоненту "подача" производился не в соответствии с объемами горячей воды, зафиксированными общедомовым прибором учета (пункт 2.3.3.2 акта), за период с января 2014 года по сентябрь 2015 года расчет платы за коммунальную услугу "ГВС" на общедомовые нужды по компоненту "нагрев" производился не в соответствии с объемами тепловой энергии, зафиксированными общедомовым

прибором учета (пункт 2.3.3.2 акта); 17. услуги холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, потребленных на общедомовые нужды, не выполнено условие ограничения объемов, рассчитанных, исходя из нормативов потребления на общедомовые нужды (пункт 2.3.3 акта); 18. за период с января 2014 года по сентябрь 2015 года при расчете размера платы за коммунальную услугу электроснабжения, потребленную на общедомовые нужды по дневной зоне, когда объем электроэнергии, определенной, исходя из показаний общедомовых приборов учета, за расчетный период по дневной зоне, меньше суммарного объема электроэнергии, предоставленной за указанный расчетный период потребителями всех жилых и нежилых помещениях не выполнено условие распределения пропорционально численности; 19. в платежных документах отсутствует информация о показаниях общедомовых приборов учета отопления, горячей воды, холодной воды и электроэнергии.

Не согласившись с указанным предписанием, ТСЖ "Репина 107" обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании недействительным ненормативного правового акта.

Суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для признания оспариваемого предписания недействительным.

На основании ч. 1 ст. 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) органов, осуществляющих публичные полномочия, 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.

На основании п. 3 ч. 5 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований. В силу п. 1 Положения о Департаменте государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, утвержденного Постановлением Правительства Свердловской области от 27.05.2015 N 431-ПП, департамент является исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного и регионального государственного строительного надзора, регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Свердловской области, лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля на территории Свердловской области, обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Свердловской области. Оспариваемое предписание вынесено уполномоченным государственным органом в пределах своей компетенции. Отсутствие Административного регламента, на что указывает ТСЖ "Репина 107", не свидетельствует о незаконности действий Департамента по осуществлению мероприятий контроля, поскольку департамент действовал в соответствии с требованиями ЖК РФ, Положения о департаменте, Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ.

Из материалов дела следует, что в ходе проверки Управлением установлено несоответствие отдельных положений Устава ТСЖ "Репина 107", утвержденного общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме N 107 по ул. Репина от 17.02.1999, положениям действующего законодательства Российской Федерации. Согласно ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, в редакции, действующей до 31.01.2016, товариществом собственников жилья признается объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных

законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов. В силу ч. 2 ст. 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации товарищество собственников жилья является одной из форм товариществ собственников недвижимости, которым признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами. Частью 2 статьи 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что Устав товарищества собственников недвижимости должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников недвижимости", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, составе и компетенции органов товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, а также иные сведения, предусмотренные законом. Согласно ч. 3 ст. 123.12 Гражданского кодекса Российской Федерации товарищество собственников недвижимости не отвечает по обязательствам своих членов, а члены товарищества собственников недвижимости не отвечают по его обязательствам. Частью 2 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, в редакции от 31.01.2016, предусмотрено, что Устав товарищества собственников жилья должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова "товарищество собственников жилья", месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в товариществе собственников жилья, составе и компетенции органов управления товарищества и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) товарищества, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Кодексом. Как установлено Департаментом, в Уставе ТСЖ "Репина 107" отсутствует указание на цели деятельности товарищества; в пункте 1.6 Устава предусмотрена ответственность членов товарищества по обязательствам товарищества, что не соответствует требованиям законодательства и приводит к смешению обязанностей членов ТСЖ перед товариществом и ответственности членов ТСЖ по обязательствам товарищества, что прямо запрещено законом. Установленное в п. 6.13 Устава ТСЖ "Репина 107" право правления товарищества определять платежи (их размер) каждого члена товарищества, как правильно указал суд первой инстанции, не соответствует п. 4 ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой вопросы об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества, об определении вознаграждения членов правления товарищества, в том числе, председателя правления товарищества, относятся к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Департаментом установлено, что в п. 8.2 Устава ТСЖ предусмотрена возможность округления до одного голоса голосов собственников помещений, обладающих от 5 до 10 кв. м, в п. 8.8 Устава предусмотрена необходимость согласия всех собственников, присутствующих на собрании для участия в голосовании более 2 собственников одного помещения, тогда как частью 3 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, при этом указанная императивная норма закона не может быть изменена решением общего собрания членов товарищества. Установленные пунктами 8.9, 8.10 Устава запрет членам товарищества принимать участие в голосовании по определенным вопросам при наличии их заинтересованности в совершении сделки по управлению объектами общей собственности или если принимаемое решение касается возбужденного против него судебного разбирательства, а также установление запрета на участие члена товарищества, не внесшего полностью все необходимые взносы и платежи на дату не позднее, чем за 5 дней до проведения общего собрания членов товарищества, противоречит части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, согласно которой права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены только федеральным законом и в соответствующих случаях;

такие ограничения не предусмотрены действующим законодательством и ограничивает права и законные интересы членов товарищества. Департаментом обнаружено нарушение, выразившееся в установлении пунктом 8.17 Устава кворума голосования в 2/3 голосов членов товарищества для правомочности решения об исключении из состава правления товарищества, что противоречит положениям п. 3 ч. 2 ст. 145, ч. 4 ст. 146 ЖК РФ. Пунктом 9.4 Устава установлен закрытый перечень оснований для ликвидации товарищества и предусмотрено, что ликвидация товарищества может иметь место только в этих случаях. Однако статьей 141 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством, кроме того, установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В частности, в силу п. 2 ст. 61 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо ликвидируется по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом, в том числе, в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, с достижением цели, ради которой оно создано. Кроме того, ч. 2 ст. 141 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, т.е. законодательство предусматривает наличие иных обязательных условий для ликвидации товарищества. В связи с этим суд первой инстанции пришел к верному выводу, что ограничение оснований ликвидации в Уставе товарищества не соответствует закону и, наряду с другими требованиями Департамента о приведении Устава ТСЖ "Репина 107" в соответствие с требованиями действующего законодательства, является обоснованным и не нарушает права и законные интересы заявителя, не возлагает на него обязанности, не предусмотренные законодательством. Вместе с тем, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что п. п. 3, 8 оспариваемого предписания следует признать недействительными. Из отзыва Департамента на жалобу следует, что п. п. 2.5, 8.5 Устава соответствуют действующему законодательству РФ, в связи с чем сняты с контроля департаментом. В п. 3 предписания указано, что в п. 2.5 Устава установлен полный запрет на отчуждение членом товарищества своей доли в общем имуществе. Вместе с тем согласно п. 2 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме не вправе: отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение. В п. 8 предписания указано, что в п. 8.5 Устава установлен кворум более 50% голосов для принятия решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты. Вместе с тем согласно п. 3 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся: избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий. В силу ч. 4 ст. 146 ЖК РФ решения общего собрания членов товарищества собственников жилья по вопросам, отнесенным настоящим Кодексом к компетенции общего собрания в соответствии с пунктами 2, 6 и 7 части 2 статьи 145 настоящего Кодекса, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решения по остальным вопросам принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей. Редакция пункта 8.5 Устава, отсылающего к пункту 8.12.5 Устава, применительно к вопросу получения заемных средств, включая банковские кредиты, соответствует требованиям ч. 4 ст. 146 ЖК РФ; редакция же пункта 8 предписания "установленный кворум 50%" не соответствует редакции указанных пунктов Устава. Таким образом, пункты 3 и 8 являются недействительными, решение суда первой инстанции подлежит изменению в соответствующей части. Помимо указанных требований, оспариваемое предписание содержит требование об устранении нарушений при определении размера и порядка внесении платы за коммунальные услуги в связи с выявлением следующих нарушений: - за период с апреля по сентябрь 2015 года расчет платы за коммунальную услугу, "ГВС" на общедомовые нужды по компоненту "подача" товариществом производился не в соответствии с объемами горячей воды, зафиксированными общедомовым прибором учета (пункт 2.3.3.2 акта), за период с января 2014 года по сентябрь 2015 года расчет платы за коммунальную услугу "ГВС" на общедомовые нужды по компоненту "нагрев" производился не в соответствии с объемами тепловой энергии, зафиксированными общедомовым прибором учета (пункт 2.3.3.2 акта). Из акта п. 2.3.3.2 акта проверки от 16.11.2015 следует, что начисление размера платы за коммунальную услугу горячего водоснабжения производилось исходя из тарифов, утвержденных РЭК

Свердловской области. Начисление размера платы за коммунальную услугу горячего водоснабжения по компоненту "подача" производилось исходя из показаний УКУТ, за исключением апреля, июня, августа, сентября 2015, что является нарушением порядка начисления размера платы за коммунальную услугу холодного водоснабжения, потребляемую на общедомовые нужды. УКУТ, установленный в многоквартирном доме, считает объем тепловой энергии отдельно на отопление и отдельно на горячее водоснабжение. Начисление размера платы за коммунальную услугу горячего водоснабжения по компоненту "нагрев" товарищество производит не исходя из показаний УКУТ, что привело к нарушению порядка начисления размера платы. За период с января 2014 года по сентябрь 2015 года при расчете размера платы за коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, потребленных на общедомовые нужды, товариществом не выполнено условие ограничения объемов, рассчитанных, исходя из нормативов потребления на общедомовые нужды (пункт 2.3.3 акта); - за период с января 2014 года по сентябрь 2015 года при расчете товариществом размера платы за коммунальную услугу электроснабжения, потребленную на общедомовые нужды по дневной зоне, когда объем электроэнергии, определенной исходя из показаний общедомовых приборов учета, за расчетный период по дневной зоне, меньше суммарного объема электроэнергии, предоставленной за указанный расчетный период потребителями всех жилых и нежилых помещениях не выполнено условие распределения пропорционально численности; - в платежных документах отсутствует информация о показаниях общедомовых приборов учета отопления, горячей воды, холодной воды и электроэнергии. Из п. 2.3.3 акта проверки следует, что анализ предоставленных документов показал, что в те месяцы, когда объем коммунальных услуг потребленных на общедомовое потребление, превышал нормативный объем, в нарушение п. 44 Правил N 354 расчет размера платы на общедомовое потребление производился в полном объеме. Оспариваемым предписанием товариществу указано на необходимость соблюдения порядка расчета платы за коммунальную услугу горячее водоснабжение на общедомовые нужды по компоненту "нагрев" и в последующие периоды производить исходя из объема тепловой энергии, определяемого по показаниям общедомовых счетчиков; предписано также обеспечить соблюдение расчета платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды, а также обеспечить соблюдение порядка расчета платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды в случае, когда объем электрической энергии, определенный исходя из показаний общедомовых приборов учета, за расчетный период меньше суммарного объема электроэнергии, предоставленной за указанный расчетный период потребителями всех жилых и нежилых помещениях, выполнять условие распределения пропорционально численности. Согласно части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги регулируется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (пункты 1 и 36 Правил N 354), при этом законодательством установлен различный порядок расчетов в зависимости от наличия у потребителей приборов учета коммунальных услуг. Таким образом, одним из основных принципов определения размера платы за коммунальные услуги является принцип начисления платы исходя из показаний приборов учета и в соответствии с утвержденным предельным индексом. Как установлено Департаментом, указанный порядок товариществом при начислении платы за коммунальную услугу горячего водоснабжения, как по компоненту "нагрев", так и по компоненту "подача" не выполняется, решение о распределении объема коммунальной услуги не принято, в связи с чем у заинтересованного лица имелись основания для направления предписания об устранении указанных нарушений. В соответствии с Правилами N 354 распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать нормативного объема, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения нормативного объема, между всеми жилыми и нежилыми помещениями, пропорционально размеру общего имущества каждого жилого и нежилого помещения, т.е. законодательством предусмотрено принятие соответствующего решения, а отчет о доходах и расходах по своему назначению и содержанию не может заменить такое решение. В соответствии с частью 2 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 38 Правил N 354, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов). В случае

установления тарифов (цен) для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов (цен), если у потребителя установлен индивидуальный, общий (квартирный) или комнатный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов. Из материалов дела следует и заявителем не оспаривается, что многоквартирный дом по адресу: г. Екатеринбург, Репина, 107, оснащен двухтарифным общедомовым прибором учета и при исчислении платы за коммунальную услугу электроснабжения, потребленную на общедомовые нужды, товарищество определяло объемы потребленной электрической энергии отдельно по времени суток. Вместе с тем, в нарушение пункта 46, подпункта "а" пункта 47 Правил N 354 в тех случаях, когда объем общедомового потребления по услуге электроснабжение, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, меньше суммарного объема электроэнергии, потребленного во всех жилых и нежилых помещениях, товарищество распределило образовавшуюся разницу в объемах электроэнергии пропорционально площадям, а не пропорционально количеству человек, постоянно или временно проживающих в каждом помещении (квартире), кроме того, в платежных документах при их оформлении в нарушение пункта 69 Правил N 354 не указывалась информация о показаниях общедомовых приборов учета отопления, горячей и холодной воды и электроэнергии.

Ссылку ТСЖ "Репина 107" на судебные акты судов общей юрисдикции суд апелляционной инстанции отклонил на основании ст. 69 АПК РФ.

Помимо указанных нарушений, проверкой установлено нарушение порядка содержания многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Репина, 107, а именно: - над входом в 1 подъезд имеется намокание участка стены в месте примыкания козырька, повреждение оконного заполнения лоджии общего пользования (1 подъезд, 10 этаж), отсутствует крепление фурнитуры на дверном полотне выхода на лоджию (1 подъезд, 10 этаж); - отсутствует элемент заполнения перильного ограждения лестничного марша на 8 этаже в 1 подъезде, наличие крупногабаритного мусора на лоджиях в 1 подъезде на 7 этаже, 3 подъезд 3 этаж; хранение личных вещей в местах общего пользования при выходе в чердачное помещение и кровлю в подъезде N 4, над 1, 3, 5 подъездами частично демонтированы трубопроводы вытяжной части системы канализации, над 5 подъездом из трубопровода вытяжной части системы канализации имеются увлажнения и разрушения кирпичной кладки вентканала, намокание плит перекрытия вытяжных шахт над оголовками канализационных стояков (над 1 и 4 подъездами), - перед входом в 3 подъезд частичное разрушение ступеней крыльца и штукатурного слоя опорных стенок, на отдельных участках магистральных трубопроводов ХВС в подвальных помещениях имеются свищи и высолы, наличие трещин и вздутий рулонного покрытия кровли, наличие мха на поверхности кровли, местами наличие луж над 1, 2, 4, 5 подъездами, имеются отслоения и порывы рулонного покрытия кровли в местах примыкания к строительным и вертикальным конструкциям и парапету (над 1, 2, 4, 5 подъездами), местами демонтированы либо не укреплены металлические фартуки из оцинкованной стали в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами на кровле над 2, 3 подъездами; - в тамбуре 3-го подъезда частичное отслоение отделочного слоя стен, наличие конденсата на трубопроводах внутреннего ливнеоттока, выходящего с кровли 4,5 подъездов. В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом, вне зависимости от способа управления, 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. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать: 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к

осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации (часть 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации). При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями 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. Поскольку в ходе проверки путем осмотра установлены отдельные нарушения правил содержания жилых домов, у Департамента имелось основание для выставления в адрес товарищества предписания об устранении этих нарушений. На лицо, осуществляющее функции по управлению многоквартирным домом, в данном случае - ТСЖ, возложена безусловная обязанность принимать меры не только по выявлению нарушений в содержании имущества многоквартирного дома, но и по их устранению, в связи с чем указание в оспариваемом предписании на обязанность устранить выявленные нарушения является обоснованным, прямо вытекает из предмета проверки и не нарушает права и законные интересы заявителя. Указание на несущественность выявленных нарушений не имеет правового значения для квалификации законности и обоснованности оспариваемого предписания в указанной части.

Суд апелляционной инстанции отклонил доводы о признании Департаментом незаконности п. 3 и 8 предписания, проанализировав доказательства по делу.

Таким образом, суды пришли к выводу, что оспариваемое предписание содержит законные и обоснованные требования об устранении нарушений, по своему содержанию является понятным и исполнимым.

Доказательств того, что оспариваемое предписание нарушает права заявителя в сфере его предпринимательской и иной экономической деятельности не представлено, и из обстоятельств дела таких нарушений не усматривается. Довод о нарушении срока проведения проверки правомерно отклонен судами на основании ч. 2 ст. 13, ч. 1 ст. 14 Закона N 294-ФЗ.

С учетом изложенного оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

Руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

постановил:

постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.10.2016 по делу N А60-4460/2016 Арбитражного суда Свердловской области оставить без изменения, кассационную жалобу товарищества собственников жилья "Репина 107" - без удовлетворения.

Возвратить товариществу собственников жилья "Репина 107" из федерального бюджета государственную пошлину в сумме 1500 руб., излишне уплаченную при подаче кассационной жалобы по платежному поручению от 07.12.2016 N 996.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий  
А.Н.ТОКМАКОВА

Судья  
О.Л.ГАВРИЛЕНКО

