



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Тюмень

Дело № А70-12699/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 28 сентября 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 05 октября 2017 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего

Шабановой Г.А.

судей

Григорьева Д.В.

Черноусовой О.Ю.

рассмотрел в судебном заседании с использованием средств аудиозаписи кассационную жалобу Государственной жилищной инспекции Тюменской области на решение от 28.12.2016 Арбитражного суда Тюменской области (судья Сидорова О.В.), и постановление от 06.04.2017 Восьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Лотов А.Н., Золотова Л.А., Сидоренко О.А.) по делу № А70-12699/2016 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «УК Жилищный стандарт» (625002, город Тюмень, улица Комсомольская, 57, ОГРН 1127232001192, ИНН 7202225426) к Государственной жилищной инспекции Тюменской области (625000, город Тюмень, улица Первомайская, 34/1, ОГРН 1057200714988, ИНН 7204091062) об оспаривании предписания.

В заседании приняли участие представители:

от общества с ограниченной ответственностью «УК Жилищный стандарт» – Ярунова Д.И. по доверенности от 03.10.2016,

от Государственной жилищной инспекции Тюменской области – Гагарина А.А. по доверенности от 09.01.2017.

Суд установил:

общество с ограниченной ответственностью «УК Жилищный стандарт» (далее – общество, ООО «УК Жилищный стандарт») обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с заявлением о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции Тюменской области (далее – инспекция) от 12.08.2016 № ТО-08-90.

Решением от 28.12.2016 Арбитражного суда Тюменской области, оставленным без изменения постановлением от 06.04.2017 Восьмого арбитражного апелляционного суда, требование ООО «УК Жилищный стандарт» удовлетворено.

В кассационной жалобе, поданной в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа, инспекция просит отменить указанные судебные акты и отказать в удовлетворении заявленного обществом требования.

По мнению инспекции, наличие у собственника нежилого помещения собственного прибора учета тепловой энергии не освобождает его от обязанности участвовать в издержках по содержанию общего имущества вне зависимости от его фактического использования; решение, оформленное протоколом от 21.12.2015, противоречит статье 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и является ничтожным в силу пункта 2 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Отзыв на кассационную жалобу обществом в порядке статьи 279 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не представлен.

Проверив в соответствии со статьями 284, 286 АПК РФ обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, суд округа считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

Как следует из материалов дела, ООО «УК Жилищный стандарт» осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Тюмень, улица Республики, 39 (далее – МКД), на основании протокола общего собрания собственников помещений в данном доме

от 28.06.2012 и заключенного с ними договора от 30.08.2012 № 029/12.

С целью проверки фактов, изложенных в обращении жильцов МКД, инспекцией проведена внеплановая документарная проверка в отношении общества, в ходе которой установлено, что в декабре 2015 года собственниками жилых помещений МКД проведено общее собрание по вопросу приобретения прибора узла тепла для нужд жилых помещений (нежилые помещения имеют свой узел учета) взамен вышедшего из строя.

Согласно протоколу от 21.12.2015 собственниками приняты решения о согласовании стоимости узла учета тепла для нужд жилых помещений в сумме 78 335 руб. и об установлении тарифа на 1 кв.м в месяц в размере 2,12 руб. в течение 6 месяцев. В голосовании приняли участие 42,4% собственников помещений в МКД.

Поскольку собственники нежилых помещений МКД участие в голосовании не принимали и освобождались от оплаты расходов по замене прибора учета, инспекция пришла к выводу о нарушении порядка установления размера платы по статье «финансирование мероприятий по решению общего собрания» 2,12 руб. с 1 кв. м.

По результатам проверки составлен акт от 12.08.2016 № ТО-08-225 и выдано предписание от 12.08.2016 № ТО-08-90, согласно которому обществу в срок до 05.10.2016 необходимо прекратить взимание платы с собственников жилых помещений по статье «финансирование мероприятий по решению общего собрания» и провести перерасчет размера указанной платы.

Не согласившись с указанным предписанием, ООО «УК Жилищный стандарт» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании его недействительным.

Удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции исходил из отсутствия у инспекции правовых оснований опровергать решение общего собрания собственников МКД от 21.12.2015, которое не было признано недействительным в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 20, частью 6 статьи 46 ЖК РФ).

Данный вывод признан апелляционным судом ошибочным, поскольку в

силу пункта 1 статьи 181.3, статьи 181.5 ГК РФ, главы 6 ЖК РФ, пунктов 104, 106 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятое при отсутствии необходимого кворума, является ничтожным независимо от признания его таковым судом.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции счел необоснованным определение инспекцией кворума исходя из количества голосов собственников всех помещений МКД, указав, что собственники нежилых помещений участия в собрании не принимали, решение по спорному вопросу их интересов не затрагивает.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 290 ГК РФ, части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии с [пунктом 6](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии являются общим имуществом.

Коллективный (общедомовой) прибор учета представляет собой средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом ([абзац восьмой пункта 2 Правил](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354).

Следовательно, приборы, учитывающие потребление тепловой энергии отдельно жилой и нежилой частей МКД, в совокупности образуют коллективный (общедомовой) прибор учета.

В силу статей 210, 249 ГК РФ, частей 1 и 2 статьи 39, части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме несет бремя содержания принадлежащего ему помещения, а также обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

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, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ, с учетом предложений управляющей организации и устанавливается одинаковым для всех собственников помещений на срок не менее чем один год (часть 7 статьи 156 ЖК РФ, пункт 31 Правил № 491).

Частью 3 статьи 45 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов.

Судами двух инстанций установлено и сторонами не оспаривается, что общая площадь всех помещений в МКД составляет 8 855,14 кв.м, в том числе жилые помещения – 5 578, 64 кв.м, нежилые (торговое помещение «ОКЕАН») – 3 276,5 кв.м.

На собрании, состоявшемся 21.12.2015, присутствовали и принимали участие в голосовании только собственники жилых помещений МКД, что составляет 42,4 % всех собственников; обязанность по несению расходов, связанных с заменой прибора учета тепла (общего имущества) возложена на собственников жилых помещений.

Поскольку решение об установлении тарифа на 1 кв.м в месяц в размере 2,12 руб. было принято при отсутствии необходимого кворума и противоречило положениям статей 210, 249 ГК РФ, частей 1 и 2 статьи 39,

части 1 статьи 158 ЖК РФ, инспекция пришла к верному выводу о неправомерном взимании ООО «УК Жилищный стандарт» платы с собственников жилых помещений платы по статье «финансирование мероприятий по решению общего собрания».

С учетом изложенного решение от 28.12.2016 Арбитражного суда Тюменской области и постановление от 06.04.2017 Восьмого арбитражного апелляционного суда подлежат отмене.

На основании пункта 2 части 1 статьи 287 АПК РФ суд кассационной инстанции считает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленного обществом требования.

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 287, частью 1 статьи 288, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение от 28.12.2016 Арбитражного суда Тюменской области и постановление от 06.04.2017 Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А70-12699/2016 отменить.

В удовлетворении требования общества с ограниченной ответственностью «УК Жилищный стандарт» отказать.

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

Председательствующий

Г.А. Шабанова

Судьи

Д.В. Григорьев

О.Ю. Черноусова