

Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20 февраля 2021 г. N 309-ЭС20-20751 по делу N А47-8215/2019 Суд оставил в силе судебный акт об отказе в признании недействующим предписания жилищной инспекции, поскольку возникновение недостатков вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщиком и наличия у него обязательств по устранению допущенных нарушений в течение гарантийного срока не устраняет установленные законодательством и договором управления обязанности управляющей компании по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии

Резолютивная часть определения объявлена 17 февраля 2021 г.
Определение в полном объеме изготовлено 20 февраля 2021 г.

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

председательствующего судьи Иваненко Ю.Г.,
судей Першутова А.Г., Тютина Д.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Бадовым К.В. рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу государственной жилищной инспекции по Оренбургской области на [постановление](#) Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2020 по делу N А47-8215/2019 Арбитражного суда Оренбургской области по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Управляющая организация жилищным фондом "Сияние" к государственной жилищной инспекции по Оренбургской области о признании недействительным предписания от 23.04.2019 N ПР-1652 и взыскании судебных расходов,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Оренбурга.

В судебном заседании, проведенном с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Оренбургской области (судья Цыпкина Е.Г., секретарь судебного заседания Пиксаева Н.С.), приняли участие представители:

государственной жилищной инспекции по Оренбургской области (далее - жилищная инспекция) - Рязанов Е.А., по доверенности от 25.01.2021 N 40/01-34; Казначейская Л.В., по доверенности от 02.02.2021 N 40/01-35, общества с ограниченной ответственностью "Управляющая организация жилищным фондом "Сияние" (далее - ООО "УО ЖФ "Сияние", общество) - Радыгина В.Н., по доверенности от 30.11.2020 N б/н;

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Иваненко Ю.Г., объяснения представителей жилищной инспекции, поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО "УО ЖФ "Сияние", возразившего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО "УО ЖФ "Сияние" обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с заявлением к жилищной инспекции о признании недействительным предписания от 23.04.2019 N ПР-1652 и взыскании судебных расходов на оплату экспертного заключения в сумме 18 000 руб. (с учетом уточнения).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено управление жилищно-коммунального хозяйства администрации города Оренбурга.

[Решением](#) Арбитражного суда Оренбургской области от 06.02.2020 заявленные требования удовлетворены.

[Постановлением](#) Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2020 [решение](#) суда отменено, в удовлетворении заявленных ООО "УО ЖФ "Сияние" требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2020 **постановление** суда апелляционной инстанции отменено, **решение** суда первой инстанции оставлено в силе.

Жилищная инспекция обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на **постановление** суда округа, в которой, ссылаясь на нарушение норм материального права, просит его отменить и оставить в силе **постановление** суда апелляционной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Иваненко Ю.Г. от 14.01.2021 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу ООО "УО ЖФ "Сияние" просит отказать в удовлетворении кассационной жалобы, оставив в силе **постановление** Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2020.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями **статьи 291¹⁴** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность принятых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что кассационная жалоба жилищной инспекции подлежит удовлетворению, а обжалуемый судебный акт - отмене по следующим основаниям.

Как следует из судебных актов и материалов дела, многоквартирный дом, расположенный по адресу г. Оренбург, пос. Кушкуль, ул. Мирнинская, N 40/1, введен в эксплуатацию 08.08.2017, по результатам проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации общество осуществляет управление данным домом на основании договора от 28.08.2018.

В связи с поступившим обращением жителей квартир N 8, 9 указанного дома с целью осуществления лицензионного контроля при управлении многоквартирным домом жилищной инспекцией на основании распоряжения (приказа) от 17.04.2019 N 1652 проведена внеплановая выездная проверка по вопросу ненадлежащего содержания общего имущества собственников помещений - стен, перекрытий, кровли.

В ходе проверки выявлены нарушения **пункта 7** Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядке их оказания и выполнения, утвержденного **постановлением** Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 (далее - Минимальный перечень), а также **пункта 4.6.1.2** Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных **постановлением** Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила N 170): не произведены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши, не обеспечено надлежащее ее содержание (наличие повреждений, просветов, отверстий кровли над квартирами N 8, 9), в связи с чем обществу выдано предписание от 23.04.2019 N ПР-1652 в срок до 01.06.2019 произвести работы, выполняемые для надлежащего содержания крыши многоквартирного дома - устранить вышеуказанные нарушения.

Названное предписание оспорено обществом в арбитражном суде.

В подтверждение своей позиции обществом представлено экспертное заключение ООО "Союз экспертов", составленное по результатам строительно-технической экспертизы крыши здания, содержащее вывод о том, что выявленные жилищной инспекцией дефекты в кровле являются строительными дефектами, по причине которых в зоне вентиляционных каналов некоторых квартир третьего этажа здания появились следы увлажнения, повредившие отделочную поверхность.

Исследовав и оценив в порядке **статьи 71** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в дело доказательства, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что оспариваемое предписание составлено должностным лицом в пределах предоставленных полномочий.

При этом, удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд округа, исходил из того, что выявленные в кровле недостатки возникли не

в результате ненадлежащего содержания общедомового имущества ООО "УО ЖФ "Сияние", а являются строительными дефектами и вопрос об их устранении должен решаться между заказчиком и застройщиком в рамках гарантийных обязательств; оспариваемое предписание является неисполнимым ввиду отсутствия у общества денежных средств на проведение ремонтных работ кровли и возможности увеличить тариф, и, кроме того, для устранения выявленных нарушений необходимо проведение работ по капитальному ремонту кровли, что недопустимо в отсутствие соответствующего решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

Между тем судами первой и кассационной инстанции не учтено следующее.

В силу [пункта 3 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, а также [подпункта "б" пункта 2](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, крыши включены в состав общего имущества в многоквартирном доме.

По смыслу [частей 1, 1², 2 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом осуществляется одним из способов, предусмотренных частью 2, и должно обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. Состав [минимального перечня](#) необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

По [пункту 7](#) Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов относятся, кроме прочего, проверка кровли на отсутствие протечек, а при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Согласно [пункту "в" части 6](#) Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

В соответствии с [частью 2³ статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Кроме того, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить исправное состояние кровли, защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли, устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в различных кровельных конструкциях согласно Правилам N 170 ([пункты 4.6.1.1, 4.6.1.2](#)).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена безусловная обязанность управляющей организации выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, входящие в [Минимальный перечень](#), вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества, а в определенных случаях - незамедлительно.

Приведенные нормы направлены на обеспечение благоприятных и безопасных условий

проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Повторно рассмотрев дело, суд апелляционной инстанции установил, что согласно акту проверки от 23.04.2019 N А-1652 в ходе визуального осмотра чердачного помещения спорного дома выявлены просветы и отверстия в металлической кровле над квартирами 8 и 9, которые в составленном ранее акте осмотра от 20.09.2018, утвержденном руководителем общества, отсутствуют, оспариваемым предписанием на заявителя возложена обязанность по обеспечению надлежащего содержания крыши многоквартирного дома путем устранения повреждений кровли над указанными квартирами, а не по проведению капитального ремонта крыши.

По результатам рассмотрения дела, отменяя [решение](#) суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что оспоренное предписание об устранении выявленных нарушений соответствует положениям действующего законодательства, не нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. При этом сам по себе факт возникновения недостатков вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщиком и наличия у него обязательств по устранению допущенных нарушений в течение гарантийного срока не устраняет установленные законодательством и договором управления обязанности управляющей компании по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии.

Выводы суда округа об обратном являются ошибочными, сделанными при неправильном применении приведённых выше норм права. Из обжалуемого постановления следует, что суд округа, не опровергая выводы суда апелляционной инстанции, основанные на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, а ссылаясь лишь на капитальный характер ремонтных работ, отраженных в представленном обществом экспертном заключении, и наличие гарантийных обязательств застройщика, согласился с судом первой инстанции, не в полном объеме исследовавшем доказательства по делу.

Поскольку судом округа допущено существенное нарушение норм материального права, которое повлияло на исход дела и без устранения которого невозможны восстановление и защита нарушенных прав жилищной инспекции, [постановление](#) Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2020 подлежит отмене на основании [части 1 статьи 291](#)¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с оставлением в силе постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2020, которым правильно разрешен спор.

Руководствуясь [статьями 167, 176, 291](#)¹¹ - [291](#)¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

[постановление](#) Арбитражного суда Уральского округа от 15.09.2020 по делу N А47-8215/2019 отменить.

[Постановление](#) Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2020 по указанному делу оставить в силе.

Председательствующий судья

Ю.Г. Иваненко

Судьи

А.Г. Першутов

Д.В. Тютин