



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва

12 сентября 2019 года

Дело №А41-48728/19

Резолютивная часть решения объявлена 10 сентября 2019 года.

Полный текст решения изготовлен 12 сентября 2019 года.

Арбитражный суд Московской области в составе: судья П.А. Голубков, протокол судебного заседания ведет секретарь судебного заседания Е.А. Байбарза, рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО "ДОМЭКССКОМ" (ИНН 5009085713, ОГРН 1125009004845) к ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ" (ИНН 5018092629, ОГРН 1045003352261) об оспаривании предписания №08ОГ/10-398-54-10-2019/3 от 28.03.2019г., при участие в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора - ТСЖ «Советская 50»;

при участии в судебном заседании: согласно протоколу;

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «ДОМЭКССКОМ» (далее «ООО "ДОМЭКССКОМ"», «общество», «заявитель») обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ" (далее «административный орган», «заинтересованное лицо») об оспаривании предписания №08ОГ/10-398-54-10-2019/3 от 28.03.2019г.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, привлечено ТСЖ «Советская 50».

Представитель заявителя настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Представитель заинтересованного лица возражал против удовлетворения заявленных требований.

Исследовав материалы дела и заслушав представителей сторон, суд установил следующие обстоятельства.

Административным органом проведена проверка в отношении ООО "ДОМЭКССКОМ" на основании распоряжения от 28.02.2019 №0801710-

398-54-10-2019.

В ходе проведения внеплановой выездной проверки 14.03.2019 в отношении управляющей организации ООО «ДОМЭКСКОМ» по многоквартирному дому №50 по адресу: Московская область, г.о, Домодедово, мкр. Северный, ул. Советская, установлено следующее.

02 марта 2015 года на основании решения собственников в многоквартирном доме № 50 по ул. Советская, г. Домодедово. Московской области создано ТСЖ «Советская 50».

Протоколом общего собрания собственников вопросом 11 выбрана управляющая компания ООО «ДОМЭКСКОМ», обязанность заключить договор управления закреплена за председателем ТСЖ «Советская 50». действие договора с 01.07.2018 года (вопрос 15 Протокола от 26.02.2018).

ООО «ДОМЭКСКОМ» в рамках, взятых на себя обязательств заключены следующие договора ресурсоснабжения:

с МУП городского округа Домодедово «Домодедовский водоканал» от 01.09.2018 года на поставку холодного водоснабжение и водоотведения;

с МУП городского округа Домодедово «Теплосеть» от 01.09.2018 года на поставку теплоносителя;

с АО «Мосэнеогосбыт» от 24.08.2018 года на поставку электроэнергии.

На проверку представлен технический паспорт здания 11 секционного многоэтажного дома переменной этажности с административно-офисным центром, подземным гаражом-стоянкой.

Данный дом является единым строительным объектом.

Под Литерой А включены площади жилых помещений и нежилых помещений (коммерческая недвижимость и административно-офисный центр) - 35646.1 м².

Под Литерой А1 включены площади подземного гаража-стоянки - 4534.4 м².

Согласно реестра собственников на 15.03.2019 года площадь жилых помещений составляет: 30676,8 м², площадь нежилых помещений (коммерческая недвижимость): 4962.1 м², площадь нежилых помещений (машино-места): 2180.6 м².

Итого общая площадь жилых и нежилых помещений составляет: 37819.50 м².

Однако в расчетном периоде «октябрь 2018» в единых платежных документах абонентов многоквартирного дома № 50 указана общая площадь жилых и нежилых помещений - 37 806.68 м².

В последующие расчетные периоды перерасчет коммунальных услуг управляющей организацией не произведен.

Частью 1 ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) установлено, что правила предоставления коммунальных услуг определены Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила №354).

Многоквартирный дом по вышеуказанному адресу оснащен индивидуальным тепловым пунктом (далее - ИТП) с двумя вводами. Проект ИТП разработан на основании Технических условий, задания на проектирование, чертежей архитектурно-строительной части проекта в соответствии с действующими нормами и правилами.

Узел учета тепловой энергии и теплоносителя определяет количество расходуемой тепловой энергии для расчета коммунальной услуги «Отопление» и «Подогрев воды».

Данный ИТП входит в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Управляющей организацией представлены посуточные ведомости учета теплоносителя с октября 2018 года по январь 2019 года, ведомости февраль 2019 года, суммарный объем холодной воды для приготовления коммунальной услуги по горячему водоснабжению потребленной всеми абонентами дома №50 за тот же период, в связи с тем, что коммерческий прибор учета ввод 1 ВСХН №12530539, ввод 2 ВСХН №12562733 не прошел поверку, единые платежные документы по лицевым счетам собственников нежилых помещений, а также единые платежные документы заявителей за период октябрь 2018 - февраль 2019.

Административным органом установлено, что из расчета услуги отопления исключена площадь нежилых помещений машино-мест (паркинга) - 2180.6 м².

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

На основании изложенного, административным органом в отношении ООО «ДОМЭККОМ» вынесено предписание №08ОГ/10-398-54-10-2019/3 от 28.03.2019г. которым на общество возлагается обязанность в срок до 29.05.2019г. произвести перерасчет коммунальной услуги «отопление» абонентам многоквартирного дома №50 ул. Советская, г.о. Домодедово в соответствии с п. 54 Правил №354 и в строгом соответствии с формулами №№18,20, 20. К указанным в Разделе IV приложения №2 к Правилам №354 из расчета общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме - 37819. 50 м² с октября 2018 года по настоящее время, с учетом штрафа в размере 50% величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить в соответствии с ч. 11 ст.156 Жилищного кодекса Российской Федерации и п. 155.1 Правил №354. Отобразить перерасчет в единых платежных документах абонентов. Письменно представить сумму перерасчета.

Не согласившись с законностью данного предписания, общество обратилось в Арбитражный суд Московской области с рассматриваемым

заявлением.

Изучив обстоятельства дела, арбитражный суд считает необходимым удовлетворить заявленные требования по следующим основаниям.

В соответствии с 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.

Арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными (ч. 2 ст. 201 АПК РФ).

Таким образом, для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие оспариваемого акта и действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и нарушение данным актом и действиями (бездействием) прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности и иной экономической деятельности.

Согласно пункта 54 Правил №354. в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса (или ресурсов). использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и тарифа (пены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

Объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется по показаниям прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса, а при его отсутствии - пропорционально расходам такого коммунального ресурса на производство тепловой энергии.

используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

Абзац восьмой пункта 2 Правил №354 определяет понятие «коллективный (общедомовый) прибор учета» как средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

При этом общий объем (количество) произведенной исполнителем за расчетный период тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется по показаниям приборов учета, установленных на оборудовании, с использованием которого исполнителем была произведена коммунальная услуга по отоплению и (или) горячему водоснабжению, а при отсутствии таких приборов учета - как сумма объемов (количества) тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяемых по показаниям индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии, которыми оборудованы жилые и нежилые помещения потребителей, объемов (количества) потребления тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенных в порядке, установленном настоящими Правилами для потребителей, жилые и нежилые помещения которых не оборудованы такими приборами учета, и объемов (количества) потребления тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на общедомовые нужды, определенных исходя из нормативов потребления горячей воды на общедомовые нужды и нормативов расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях горячего водоснабжения.

В соответствии с ч. 11 ст. 156 ЖК РФ и п. 155.1 Правил №354, в случае нарушения исполнителем порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, исполнитель обязан уплатить, потребителю штраф в размере 50 % величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить.

В силу прямого указания закона в расчетах применяются показания единого общедомового прибора учета тепловой энергии на вводе в ИТП, что подтверждается п. 30 Методики осуществления коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. Приказом Минстроя России от 17.03.2014 N 99/пр, согласно которому коммерческий учет на объектах потребителя., оборудованных ИТП, осуществляется в точках измерения на вводе в ИТП.

Таким образом, управляющая организация обязана начислять плату потребителям за отопление по фактическому потреблению с учетом показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии.

Порядок расчета платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению в многоквартирных домах с ИТП прямо предусмотрен п. 54 Правил №354 и в строгом соответствии с Формулами №№ 18, 18.1, 20, 20.1, приложения № 2 к Правилам №354.

Исходя из содержания предписания №08ОГ/10-398-54-10-2019/3 от 28.03.2019г. Общество обязано произвести перерасчет платы коммунальной услуги «отопление» абонентам многоквартирного дома № 50 по ул. Советская в г.о. Домодедово в соответствии с п. 54 Правил № 354 и в соответствии с формулами 18, 20, 20.1, указанным в разделе IV Приложения № 2 к Правилам № 354 из расчета общей площади всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме - 37819, 50 м. кв., с октября 2018 года по настоящее время, с учетом штрафа в размере 50% величины превышения начисленной платы над размером платы.

Между тем, согласно части 1 ст. 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.

Отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, их права и обязанности, вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг также регулируются Правилами № 354.

Согласно подпункту «е» пункта 4 Правил № 354, под отоплением понимается подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в пункте 15 приложения № 1 к настоящим Правилам.

При рассмотрении вопроса об обязанности Общества производить начисление платы за отопление собственникам нежилых помещений (машиномест) установлению подлежат следующие обстоятельства: потребление собственниками тепловой энергии, наличие или отсутствие общедомового имущества (транзитных трубопроводов), с помощью которого собственники нежилых помещений получают тепловую энергию, а также наличие или отсутствие отопительных приборов (радиаторов).

Из представленных в материалы дела доказательств следует, что спорные нежилые помещения паркинга, хоть и являются частью многоквартирного дома, но являются отдельным пристроенным (не встроенным) объектом, имеющим лишь одну общую стену, смежную со стеной подвального

помещения основной части многоквартирного дома, в которых расположен подвал и некоторые нежилые помещения.

Общего имущества собственников в виде общих теплообменников, транзитных труб отопления и элементов отопления помещения паркинга не имеет.

Более того, паркинг имеет отдельный ввод по теплоснабжению, который расположен в ИТП, сразу после ввода общедомовых труб в дом, отдельно от труб жилого дома, т.е. система отопления паркинга функционирует независимо от отопления жилой части дома, в которой расположены жилые и нежилые помещения.

Каких-либо иных энергопринимающих устройств, влекущих даже косвенное потребление тепловой энергии помещением паркинга, не имеет. За счет имеющейся общей стены помещением паркинга также теплоэнергию также потреблять не может. Жалоб на промерзание стены или уменьшение тепла в помещениях от нежилых помещений цокольного этажа, у которых стена смежная со стеной паркинга не поступало.

Таким образом, при расчете платы управляющая организация правомерно исключила площадь нежилых помещений.

На основании изложенного, суд считает необходимым удовлетворить требование ООО "ДОМЭКСКОМ" об оспаривании предписания №08ОГ/10-398-54-10-2019/3 от 28.03.2019г.

Заявитель при обращении с заявлением в суд уплатил государственную пошлину в размере 3 000 рублей.

Таким образом, с заинтересованного лица подлежит взысканию 3 000 рублей в пользу заявителя в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Заявленные требования удовлетворить (проверено на соответствие Жилищному кодексу РФ).

2. Признать недействительным предписание ГУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ" №08ОГ/10-398-54-10-2019/3 от 28.03.2019г.

3. Взыскать с ГУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ "ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ" в пользу ООО "ДОМЭКСКОМ" 3000 руб. в счет возмещения судебных расходов по уплате государственной пошлины.

4. Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Московской области.

Судья

П.А. Голубков