



**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  
10 октября 2019 года

Дело №А41-48448/19

Резолютивная часть решения объявлена 05 сентября 2019 года  
Полный текст решения изготовлен 10 октября 2019 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Е.С. Криворучко ,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания А.А. Калашниковой,  
рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению ООО «Домодедовская Эксплуатирующая компания» (ИНН 5009085713, ОГРН 1125009004845)  
к Главному управлению Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»  
третьи лица: ГУП МО "ДОМОДЕДОВСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЬ", ЗАО "БЭЛ-АР", ТСЖ "СОВ.50",  
о признании недействительным и отмене предписания от 28.03.2019 №08ОГ/10-398-54-10-2019/4,  
при участии в заседании:  
от заявителя – Бородина С.Г. паспорт, выписка из ЕГРЮЛ;  
от заинтересованного лица – Крюков Д.А. сл. удостоверение, доверенность от 03.06.2019 №264;  
от третьих лиц:  
ЗАО "БЭЛ-АР" – Газимиев М.А. паспорт, приказ от 15.01.20145 №01/15;  
ГУП МО "ДОМОДЕДОВСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЬ" – не явился, извещен;  
ТСЖ "СОВ.50" - не явился, извещен,  
слушатель: Егорова Е.В. паспорт,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Домодедовская Эксплуатирующая компания» (далее – заявитель, общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Главному управлению Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» (далее – заинтересованное лицо, Инспекция) с требованиями о признании незаконным и отмене предписания от 28.03.2019 №08ОГ/10-398-54-10-2019/4.

В судебном заседании заслушан представитель заявителя, представил дополнительные доказательства, в т.ч. доказательства направления в адрес третьих лиц,

не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, копии рассматриваемого заявления, - приобщены к материалам дела.

В судебном заседании заслушан представитель заинтересованного лица, против удовлетворения требований возражал, представил письменные пояснения, - приобщены к материалам дела. Устно заявил ходатайство об отложении судебного разбирательства, с целью обеспечения возможности участия в деле Инспектора, вынесшего оспариваемое предписание.

Представитель заявителя против удовлетворения ходатайства об отложении судебного разбирательства возражал.

В судебном заседании заслушан представитель ЗАО "БЭЛ-АР", требования поддержал, представил письменные пояснения с приложениям, - приобщены к материалам дела, против удовлетворения ходатайства об отложении судебного разбирательства возражал.

В соответствии с частью 5 статьи 158 АПК РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Отложение судебного разбирательства является правом, а не обязанностью суда.

При таких обстоятельствах, а также учитывая, что отложение рассмотрения спора может привести к необоснованному затягиванию судебного процесса, арбитражный суд не находит оснований для удовлетворения ходатайства об отложении судебного заседания. Считает возможным рассмотреть спор по имеющимся в деле доказательствам.

Дело рассматривается в порядке, предусмотренном ст. 123, п. 3 ст. 156 АПК РФ, в отсутствие представителей ГУП МО "ДОМОДЕДОВСКАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЬ", ТСЖ "СОВ.50", извещенного о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, не представившего возражений против рассмотрения спора в отсутствие представителей.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

27.03.2019 на основании распоряжения от 28.02.2019 №08ОГ/10-398-54-10-2019 Инспекцией в отношении Общества в рамках лицензионного контроля проведена внеплановая выездная проверка.

Результаты проверки подробно поименованы и зафиксированы в акте проверки от 27.03.2019 (л.д. 67-75 т.1), на основании которого Обществу выдано предписание, которым возложена обязанность в срок до 29.05.2019: «Произвести начисление платы за коммунальные услуги собственникам машино-мест с октября 2018 по настоящее время. Произвести начисление платы за коммунальную услугу «отопление» собственнику нежилого помещения №1 (Медцентр) за период с ноября 2018 по январь 2019 года».

Считая, что данное предписание является незаконным и нарушает права и законные интересы Общества, заявитель обратился с рассматриваемым заявлением в арбитражный суд.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении и отзыве на него, арбитражный суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

Статьей 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) предусмотрено, что основной задачей судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, а также прав и законных интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, что предполагает возможность лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, обратиться в суд за защитой нарушенного или оспариваемого права или охраняемого законом интереса.

Согласно положениям главы 24 АПК РФ оспариваемое заявителем предписание административного органа, относится к решениям органов, осуществляющих публичные полномочия (должностных лиц), поскольку является актом принятым единолично, содержит властное волеизъявление, порождающее правовые последствия для конкретной организации, то есть обладает признаками ненормативного правового акта.

Под ненормативным актом государственного органа понимаются документы, содержащие обязательные предписания, распоряжения, влекущие юридические последствия и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы.

Следовательно, рассмотрение заявления об оспаривании указанного выше предписания производится по правилам главы 24 АПК РФ (статей 197 - 201 АПК РФ).

В соответствии с ч.1 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), 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.

В силу положений ч.1 ст. 198 и ч.4 ст. 200 АПК РФ, для признания оспариваемого ненормативного правового акта органа местного самоуправления недействительным необходимо наличие одновременно двух обязательных условий: несоответствие оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту и нарушение им прав и охраняемых законом интересов заявителя, а также незаконного возложения им на заявителя обязанности, создающей иные препятствия для осуществления заявителем предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, основанием для признания оспариваемого ненормативного правового акта незаконным является наличие одновременно двух условий: несоответствие ненормативного правового акта законам и иным нормативным правовым актам, и нарушение ими прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу статей 7, 8, 9 АПК РФ, судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равенства сторон. В соответствии со статьей 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основания своих требований и возражений.

С учетом нормативной совокупности статьи 65 и части 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения,

возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение. При этом, решения должностных лиц должны быть законными и обоснованными.

В соответствии с пунктом 8 статьи 2 Жилищного кодекса РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления осуществляют государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

Пунктом 2 постановления Правительства Московской области от 02.07.2013 N 485/27 утверждено Положение о Главном управлении Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области" (далее – Положение о ГЖИ).

Согласно части 1 статьи 20 Жилищного кодекса РФ под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

В силу части 2 статьи 20 Жилищного кодекса государственный жилищный надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (региональный государственный жилищный надзор) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, с учетом требований к организации и проведению государственного жилищного надзора, установленных Правительством Российской Федерации.

В целях реализации полномочий Госжилинспекция Московской области имеет право, в том числе выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований (пункт 14.8 Положения о ГЖИ).

При вынесении предписания контролирующему органу необходимо обеспечить соблюдение не только норм законодательства, но и законных интересов лиц допустивших правонарушение, не превышая разумно необходимые меры воздействия на него.

На основании п. п. 2, 8 и 9 ст. 18 Федерального закона № 294-ФЗ при применении мер государственного принуждения, направленных на устранение выявленных нарушений, должностные лица органов государственного контроля (надзора) обязаны соблюдать права и законные интересы проверенного лица, не допускать их необоснованного ограничения и обосновывать свои действия.

Исполнимость предписания является важным требованием к данному виду ненормативного акта и одним из элементов законности предписания, поскольку предписание исходит от государственного органа, обладающего властными полномочиями, носит обязательный характер и для его исполнения устанавливается определенный срок, за нарушение которого наступает административная ответственность.

Предписание должностного лица, содержащее законные требования, должно быть реально исполнимо и содержать конкретные указания, четкие формулировки относительно конкретных действий, которые необходимо совершить исполнителю, и которые должны быть направлены на прекращение и устранение выявленного нарушения. При этом содержащиеся в предписании формулировки должны исключать возможность двоякого толкования; изложение должно быть кратким, четким, ясным, последовательным, доступным для понимания всеми лицами.

Таким образом, предписание должностного лица, осуществляющего государственный надзор, должно содержать только законные требования, то есть на юридическое лицо (индивидуального предпринимателя, гражданина) может быть возложена обязанность по устранению лишь тех нарушений, соблюдение которых обязательно для них в силу закона.

Частью 1 статьи 153 ЖК РФ установлено, что граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (часть 4 статьи 154 ЖК РФ).

Согласно части 2 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе);

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу части 1 статьи 157 ЖК РФ 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.

Частью 2 статьи 157 ЖК РФ предусмотрено, что размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 настоящего Кодекса, рассчитывается по

тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах, утвержденные Постановлением Правительства от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354) регулируют указанные отношения, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг (пункт 1 Правил N 354).

Оспариваемым предписанием, на заявителя возложена обязанность в срок до 29 мая 2019 года: «Произвести начисление платы за коммунальные услуги собственникам машино-мест с октября 2018 по настоящее время. Произвести начисление платы за коммунальную услугу «отопление» собственнику нежилого помещения №1 (Медцентр) за период с ноября 2018 по январь 2019 года».

Из материалов дела следует, что в многоквартирном доме № 50 по ул. Советская г. Домодедово паркинг, в котором расположены машино-места является отдельно стоящим, оборудованный общедомовым прибором учета, который установлен в ИТП 5 секции в непосредственной близости от стены дома, где находится вводные трубы отопления.

Согласно пояснениям Общества, услуга теплоснабжения на территорию паркинга с целью экономии коммунальных ресурсов не подавалась с момента ввода дома в эксплуатацию. Доказательств обратного, Инспекцией не представлено.

Из содержания абз. 3 пункта 43 Правил №354 следует, что объем потребляемых в помещении, отведенном в многоквартирном доме под машино-места, электрической энергии, холодной воды и горячей воды, объем отводимых сточных вод определяется исходя из показаний приборов учета соответствующего коммунального ресурса, установленных в целях раздельного учета потребления коммунальных ресурсов в этом помещении, а при их отсутствии исходя из площади указанного помещения и норматива потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В рассматриваемом случае в многоквартирном доме паркинг с машино-местами расположен не в многоквартирном доме, а является отдельно стоящим.

Кроме того, с 1 января 2017 года согласно поправкам, внесенным постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» в Правила N 354, собственник нежилого помещения, являющегося частью многоквартирного дома, независимо от способа управления домом должен оплачивать коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающей организации.

При этом в соответствии с абзацем 3 п. 6, абзацем 3 п. 7 Правил № 354 поставка холодной воды, горячей воды, тепла, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод должны осуществляться на

основании договора ресурсоснабжения, заключенного в письменном виде непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

Такой договор должен соответствовать положениям законодательства РФ о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении. Договор ресурсоснабжения в качестве существенного условия должен определять порядок расчетов по такому договору.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, между собственником нежилого помещения №1 (Медцентр) – ЗАО «Бэл-Ар» и МУП «Теплосеть» заключен договор теплоснабжения от 01.10.2009 №3 и Соглашение №1 от 01.10.2015 к нему. На основании данного Договора и Соглашения МУП «Теплосеть» осуществляет начисление коммунальных платежей за отопление напрямую ЗАО «Бэл-Ар» по показаниям приборов учета.

Оплата собственником нежилого помещения №1 (Медцентр) – ЗАО «Бэл-Ар» напрямую МУП «Теплосеть» подтверждается представленными в материалы дела платежными поручениями за 2018 год.

При указанных обстоятельствах, арбитражный суд приходит к выводу об отсутствии у Общества предусмотренных законом оснований для начисления собственнику нежилого помещения №1 (Медцентр) платы за коммунальную услугу «отопление», в том числе за период с ноября 2018 по январь 2019 года. Иной подход, приведет к неосновательному обогащению Общества.

Содержащиеся в предписании формулировки должны исключать возможность двоякого толкования; изложение должно быть кратким, четким, ясным, последовательным, доступным для понимания всеми лицами с тем, чтобы можно было четко установить: какие нормы права были нарушены; в каких действиях выражены данные нарушения; что следует сделать для их устранения в целях приведения существующих правоотношений в соответствие с положениями действующего законодательства, а также во избежание неблагоприятных последствий, которые может повлечь неисполнение предписания.

Предписание следует считать законным, если вынесено с соблюдением установленного порядка и содержит указания, позволяющие для определенной организации однозначно установить наличие допущенного конкретного нарушения, предусмотренного законодательством или нормативными документами и являющегося обязательным, и возможные действия по устранению выявленного нарушения.

В противном случае предписание возлагает на лицо, которому адресовано, обязанности, не согласующиеся с требованиями закона и создающие для него необоснованные препятствия в осуществлении своей деятельности.

В силу приведенных норм права и фактических обстоятельств дела, арбитражный суд приходит к выводу, о непредставлении Инспекцией безусловных доказательств наличия достаточных оснований для выдачи Обществу оспариваемого предписания, чем допущено нарушение прав заявителя, незаконным возложением на него обязанности по его исполнению.

Доказательств обратного Инспекцией во исполнение требований ст. 65 и 205 АПК РФ ни в материалы дела, ни на обозрение суда не представлено.

Оценив представленные сторонами доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд пришел к выводу, что применительно к обстоятельствам настоящего дела оспариваемое предписание выдано заинтересованным лицом при отсутствии предусмотренных законом оснований, с нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, т.е. необходимая совокупность условий для признания данного предписания незаконным.

Согласно ч. 2 ст. 201 АПК РФ, 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.

Рассматривая вопрос о государственной пошлине, суд считает необходимым отметить, что поскольку требования заявителя подлежат удовлетворению, то в силу статьи 110 АПК РФ государственная пошлина в размере 3 000 руб., подлежит взысканию Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» в пользу Общества.

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

### **РЕШИЛ:**

Заявленные требования удовлетворить.

Признать незаконным и отменить Предписание Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области от 28.03.2019 №08ОГ/10-398-54-10-2019/4, выданное ООО «Домодедовская Эксплуатирующая компания» (ИНН 5009085713, ОГРН 1125009004845).

Взыскать с Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» в пользу ООО «Домодедовская Эксплуатирующая компания» (ИНН 5009085713, ОГРН 1125009004845) расходы по оплате государственной пошлины в размере 3 000 рублей.

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

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

**Судья**

**Е.С. Криворучко**