



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 24 декабря 2019 г. N 302-ЭС19-17595

Резолютивная часть определения объявлена 18 декабря 2019 года.

Полный текст определения изготовлен 24 декабря 2019 года.

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

председательствующего судьи Антоновой М.К.,

судей Павловой Н.В., Тютин Д.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Федерального государственного бюджетного учреждения "Центральное жилищно-коммунальное управление" Министерства обороны Российской Федерации по Центральному военному округу на решение Арбитражного суда Красноярского края от 26.11.2018, [постановление](#) Третьего арбитражного апелляционного суда от 04.03.2019 и [постановление](#) Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.06.2019 по делу N А33-27179/2018

по заявлению Федерального государственного бюджетного учреждения "Центральное жилищно-коммунальное управление" Министерства обороны Российской Федерации по Центральному военному округу (далее - учреждение) о признании недействительным предписания Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее - служба надзора) от 18.07.2018 N 2133-лп.

В судебное заседание представители сторон не явились, будучи извещены надлежащим образом о времени рассмотрения кассационной жалобы.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Антоновой М.К., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

учреждение на основании лицензии от 16.08.2017 N 024-000494, выданной службой надзора, осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Красноярского края.

Между Минобороны России (государственный заказчик) и учреждением (управляющая организация) 13.09.2017 заключен договор управления жилищным фондом, закрепленным за Вооруженными Силами Российской Федерации N 3-УЖФ-1, в том числе многоквартирными домами N 1, 2, 3, 4, 5, 6 по улице Лаптева поселка Нижний Ингаш Красноярского края.

К выполнению обязанностей, предусмотренных договором управления, учреждение приступило с 01.11.2017 (пункт 10.1 договора) и произвело начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, предъявив к оплате собственникам вышеуказанных

многоквартирных домов платежные документы за период с ноября 2017 года по февраль 2018 года.

Службой надзора в рамках лицензионного контроля в отношении учреждения проведена внеплановая выездная проверка исполнения ранее выданного предписания от 05.04.2018 N 1441-ж.

В ходе проверки установлено, что в нарушение требований [подпункта "б" пункта 3](#) постановления Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее - Постановление N 1110), [подпункта "в" пункта 1](#) постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее - Правила N 416), [статьи 198](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) учреждение незаконно осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом, выставляя к оплате собственникам помещений платежные документы на оплату услуг за содержание жилого помещения, в том числе за коммунальные услуги, используемые в целях надлежащего содержания общего имущества, и коммунальные услуги по электроснабжению за период с ноября 2017 года по февраль 2018 года.

Данные обстоятельства послужили основанием для выдачи предписания от 18.07.2018 N 2133-лп, которое оспорено обществом в арбитражный суд.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 26.11.2018, оставленным без изменения [постановлением](#) Третьего арбитражного апелляционного суда от 04.03.2019 и [постановлением](#) Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.06.2019, в удовлетворении заявленного требования отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, учреждение обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой ставит вопрос об их отмене, ссылаясь на допущенное судами нарушение в применении норм материального и процессуального права.

[Определением](#) судьи Верховного Суда Российской Федерации Антоновой М.К. от 14.11.2019 кассационная жалоба учреждения вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями [статьи 291.14](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия считает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а обжалуемые судебные акты - отмене по следующим основаниям.

Суды трех инстанций, признавая законным предписание службы надзора, руководствуясь положениями [статей 4, 20, 154, 161, 162, 192, 196, 198, 200](#) Жилищного кодекса, [статей 12, 19](#) Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее - Закон о лицензировании), [Постановлением](#) N 1110, Положением о Службе строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, утвержденным постановлением Правительства Красноярского края от 03.04.2012 N 143-п, исходили из отсутствия у учреждения правовых оснований для начисления собственникам жилых помещений в многоквартирном доме

платы за жилищно-коммунальные услуги и выставления платежных документов за период с ноября 2017 года по февраль 2018 года, поскольку согласно данным реестра лицензий Красноярского края спорные многоквартирные дома не включены в перечень многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет заявитель.

Суды указали, что факт реального управления учреждением многоквартирными домами не имеет правового значения ввиду отсутствия у заявителя права на осуществление указанной деятельности, в том числе заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Между тем судами не учтено следующее.

Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами предусмотрено [пунктом 4 части 4 статьи 1](#) Закона о лицензировании и [статьей 192](#) Жилищного кодекса.

Согласно [статье 3](#) Закона о лицензировании лицензия - это специальное разрешение на право осуществления юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем конкретного вида деятельности (выполнения работ, оказания услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности), которое подтверждается документом, выданным лицензирующим органом. В приказ (распоряжение) лицензирующего органа о предоставлении лицензии или об отказе в предоставлении лицензии и в лицензию включаются сведения о лицензируемом виде деятельности с указанием выполняемых работ, оказываемых услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности ([статья 15](#) Закона о лицензировании).

В связи с этим в лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами не отражаются сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

При этом в соответствии с [частью 4 статьи 192](#) Жилищного кодекса лицензия действует только на территории субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.

Как следует из содержания [части 4 статьи 198](#) Жилищного кодекса, лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом при условии заключения договора управления таким домом и выполнения требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации, а также внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, отражающих изменения в перечне многоквартирных домов, управление которыми осуществляет лицензиат.

В соответствии с [частью 2 статьи 195](#) Жилищного кодекса реестр лицензий субъекта Российской Федерации должен содержать раздел, который включает в себя сведения об адресе многоквартирного дома или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Из системного толкования вышеуказанных норм права следует, что отсутствие в реестре лицензий сведений о многоквартирном доме, фактическую деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, само по себе не означает недействительность ранее выданной лицензии или осуществление юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем такой

деятельности без лицензии.

Аналогичная правовая позиция изложена в [пункте 21](#) Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 63(2015), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2015.

В силу [части 7 статьи 162](#) Жилищного кодекса (в редакции, действовавшей в 2017 году), если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

С учетом изложенного, осуществление юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем на основании соответствующей лицензии предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в случае, когда в реестре лицензий отсутствуют сведения об адресе многоквартирного дома, управление которым осуществляет лицензиат, не свидетельствует о неправомерном исполнении возложенных на него полномочий. Право на взимание платы также не связано с исполнением обязанности по внесению изменений в реестр лицензий, а вытекает из условий договора управления (при наличии четко выраженной воли собственников на заключение договора с управляющей компанией, которая фактически предоставляла им коммунальные услуги).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также 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 ([часть 1 статьи 158](#) Жилищного кодекса).

Согласно [пункту 1 части 2 статьи 154](#) Жилищного кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

[Частью 7 статьи 155](#) Жилищного кодекса предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 171](#) настоящего Кодекса.

Как разъяснено в [абзаце 2 пункта 35](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности", если управляющая организация фактически приступила к управлению общим имуществом многоквартирного дома во исполнение решения общего собрания собственников помещений и из представленных доказательств следует, что наниматели (собственники) помещений вносят плату

за коммунальные услуги управляющей организации, а ресурсоснабжающая организация выставляет последний счета за поставку соответствующего ресурса, отношения между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией могут быть квалифицированы как фактически сложившиеся договорные отношения по снабжению ресурсом по присоединенной сети, в связи с чем управляющая организация может быть признана выполняющей функции исполнителя коммунальных услуг ([пункт 1 статьи 162](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Фактическое оказание учреждением услуг в соответствии с условиями договора управления и правильность исчисления за период с ноября 2017 года по февраль 2018 года размера оплаты услуг за содержание жилого помещения, в том числе за коммунальные услуги, используемые в целях надлежащего содержания общего имущества, и коммунальные услуги по электроснабжению, службой надзора под сомнение не ставились, в акте проверки и оспоренном предписании выводы по данным обстоятельствам отсутствуют.

При таком положении у службы надзора не имелось правовых оснований для вывода о незаконном осуществлении учреждением деятельности по управлению спорными многоквартирными домами и выставлении их жителям платежных документов за период отсутствия дома в перечне многоквартирных домов, являющемся неотъемлемой частью реестра лицензий Красноярского края, поскольку выставление платежных документов для оплаты является следствием оказанных заявителем жилищно-коммунальных услуг.

Кроме того, вступившим в законную силу [постановлением](#) Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 28.02.2019 по делу N А33-5465/2018 приказ службы надзора от 27.02.2018 N 69-ОДЛ об отказе во внесении изменений в реестр лицензий признан недействительным как не соответствующий Жилищному [кодексу](#), [приказу](#) Минстроя России от 25.12.2015 N 938/пр "Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации"; на службу надзора возложена обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов учреждения.

Предписание, целью которого является устранение выявленных нарушений, не должно приводить к незаконному освобождению собственников от оплаты потребленных услуг и бремени содержания имущества. Нормы жилищного законодательства направлены, прежде всего, на обеспечение непрерывности осуществления деятельности по управлению и обслуживанию многоквартирных домов в целях соблюдения прав жильцов и безопасности эксплуатации многоквартирных домов.

Учитывая изложенное, выводы судов о законности предписания службы надзора основаны на неверном толковании норм жилищного законодательства и общих принципов права, в том числе принципа справедливости, подразумевающего в данном случае право лица - управляющей организации, добросовестно исполнившей свои обязательства по управлению многоквартирным домом, требовать от собственников (пользователей) жилых помещений соответствующей оплаты.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что оспариваемые судебные акты арбитражных судов первой, апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене на основании [части 1 статьи 291.11](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как принятые с существенным нарушением норм материального права, а заявленное обществом требование - удовлетворению.

Руководствуясь [статьями 291.11 - 291.14](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Красноярского края от 26.11.2018, [постановление](#) Третьего арбитражного апелляционного суда от 04.03.2019 и [постановление](#) Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20.06.2019 по делу N А33-27179/2018 отменить.

Требование Федерального государственного бюджетного учреждения "Центральное жилищно-коммунальное управление" Министерства обороны Российской Федерации по Центральному военному округу удовлетворить.

Признать предписание Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края от 18.07.2018 N 2133-лп недействительным.

Председательствующий судья
М.К.АНТОНОВА

Судья
Н.В.ПАВЛОВА

Судья
Д.В.ТЮТИН
