



Арбитражный суд Мурманской области
улица Академика Книповича, дом 20, город Мурманск, 183038
<http://www.murmansk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

город Мурманск
16 февраля 2024 года

Дело № А42-4237/2023

Резолютивная часть решения вынесена 09.02.2024.

Арбитражный суд Мурманской области в составе судьи Калдиной К.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Шмуриковым А.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Инициатива» (ул. Набережная, д. 113, кв. 1, г. Кандалакша, Мурманская обл., 184042; ОГРН 1185190005626, ИНН 5102003835) к Министерству государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области (ул. Карла Маркса, д. 18, г. Мурманск, 183038; ОГРН 1025100849850, ИНН 5190109281), третье лицо - некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области» (ул. Подстаницкого, д. 1, г. Мурманск, 183031; ОГРН 1135100000606, ИНН 5190996259) о признании недействительным предписания, при участии в судебном заседании представителей: от заявителя – генеральный директор Сердюк М.П., от ответчика – по доверенности Давыдова М.С., от третьего лица – не участвовал,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Инициатива» (далее – заявитель, Общество, ООО «УК Инициатива», управляющая компания) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным предписания Министерства государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области (далее – ответчик, Министерство) № П18-1/121 от 07.03.2023, которым, учитывая установление факта нецелевого расходования денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома по адресу: ул. Горького, д. 6, г. Кандалакша, Мурманская обл. (далее – МКД), находящиеся на специальном счете (счетах) ООО «УК Инициатива», ввиду произведенной оплаты услуг по замене тамбурных дверей и окон мест общего пользования в подъездах МКД в рамках выполнения работ по капитальному ремонту фасада, необходимость которого не установлена и не относящихся к конструктивному элементу фасада, за счет средств, сформированных на специальном счете управляющей организации, Обществу, в срок до 28.04.2023, предписано: осуществить возврат на специальный счет № 40705810941000000166 денежных средств, затраченных на выполнение работ по текущему ремонту МКД (пункт 1); информацию об исполнении направить в адрес Министерства в подтверждающими документами (пункт 2).

В обоснование заявления Общество указало, на возможность замены тамбурных дверей в рамках капитального ремонта, ввиду их износа и износа окон более чем на 80%, о чем были составлены соответствующие акты. Указывает, что работы по замене окон, в местах общего пользования (подъездах), прямо относятся к работам по капитальному ремонту, при этом, собственниками, многоквартирного дома по адресу: ул. Горького, д. 6, г. Кандалакша, принято решение о частичном проведении работ по капитальному ремонту общего имущества, что, по мнению заявителя, не запрещено действующим

законодательством, регулирующим порядок проведения капитального ремонта; в дальнейшем собственниками будет принято решение о проведении ремонта других конструктивных элементов фасада указанного МКД. Сославшись на акт проверки, считает, что заявителю также вменено нарушение, выраженное в не проведении при капитальном ремонте работ по ремонту и окраске окон жилых помещений и ремонту межпанельных швов, выводы о котором, сделаны должностным лицом Министерства на основании визуального осмотра.

Министерство в отзыве на заявление с требованиями заявителя не согласилось, указав на законность и обоснованность оспариваемого предписания. Указало, что тамбурные двери не являются частью конструктивного элемента фасада МКД и работы по их замене не могут быть проведены в рамках работ по капитальному ремонту (к капитальному ремонту фасада относятся работы по замене входных наружных дверей). При этом работы по замене оконных рам в местах общего пользования, относятся к капитальному ремонту при выполнении работ, составляющих не менее 50 % конструктивного элемента – фасада здания, вместе с тем, акты об общем износе фасада МКД, в адрес Министерства не представлены, в связи с чем, необходимость в проведении работ по капитальному ремонту фасада спорного МКД, не установлена. Одновременно с этим, ответчиком указано, что в ходе проверки установлено неудовлетворительное техническое состояние межпанельных швов и оконных отливов МКД, замена которых, не производилась.

В подтверждение правовой позиции Обществом представлено техническое заключение, выполненное обществом с ограниченной ответственностью «Проектно-конструкторское бюро «Промбезопасность», шифр: 1253.2-2021-ТЗ, содержащее сведения об утрате работоспособного состояния и физического износа более, чем на 60% ранее установленных деревянных дверей и 55 % оконных деревянных блоков (далее - Техническое заключение 1253.2-2021-ТЗ). Заявитель также ссылается на решение собственников помещений в жилом доме о проведении спорных работ за счет средств фонда капитального ремонта, являющегося для управляющей организации обязательным к исполнению и не подлежащим оспариванию, при этом, названное решение, оформленное протоколом от 20.10.2021 № 2-2021, было направлено в адрес ответчика на проверку, оценку которому Министерство не предоставило. Также Общество ежеквартально направляет Министерству отчеты о расходовании средств со специальных счетов, сведений о нецелевом использовании в результате проверки которых, от ответчика не поступало. Проверку документов, представляемых в целях совершения платежной операции за счет средств фонда капитального ремонта, также осуществляет Банк, при перечислении подрядчику которых, ПАО «Сбербанк», нарушений не установило.

30.10.2023 и 28.11.2023 Министерством представлены дополнения к отзыву, содержащие возражения на доводы заявителя. Ответчик указал, что правовая позиция по тамбурным дверям, согласуется с позицией, изложенной в принятых по делу №А42-2786/2023 судебных актах. Критериями для определения необходимости выполнения работ по капитальному ремонту конструктивного элемента жилого здания является оценка, как физического износа здания, так и его отдельных элементов, который в совокупности должен составлять не менее 50 %, вместе с тем, в рассматриваемом случае Обществом не выполнены требования, позволяющие отнести проведенные работы к капитальному ремонту МКД, поскольку ООО «УК Инициатива» произведен расчет процента износа исключительно окон МКД, что является не полным составом элемента фасада, одновременно с этим, не произведена оценка физического износа фасада МКД в целом (с учетом межпанельных швов, входных групп, окон, цоколя, отмостки и прочего); не произведен расчет общего процента физического износа фасада; отсутствуют документы по обследованию МКД на предмет оценки физического износа фасада целиком. Указывает, что инициатором проведения собрания собственников для принятия решения по замене тамбурных дверей, являлась управляющая организация, принятие

решения собственниками о выполнении таких работ за счет средств капитального ремонта, противоречит жилищному законодательству. Опровергая доводы заявителя о направлении на проверку в адрес Министерства протокола, содержащего решение собственников о проведении капитального ремонта фасада (окон, дверей), ответчик, сославшись на положения части 1.1 статьи 46 ЖК РФ, которыми на Министерство как на орган государственного жилищного надзора возложены функции хранения подлинников таких документов, указал, что названная норма, не обязывает Министерство проводить проверку легитимности принятого собственниками решения. Не является основанием проведения проверочных мероприятий в отношении владельца специального счета, ежеквартальное представление в Министерство отчетной документации по расходованию денежных средств. Указывает, что Банк, осуществляя операции по перечислению со специального счета денежных средств, действует по указанию владельца счета и проверку законности, принятого собственниками решения не проводит, а лишь устанавливает наличие в протоколе необходимого кворума.

Определением от 10.01.2024 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области» (далее – Фонд, НКО «ФКР МО», Региональный оператор).

Фондом представлен отзыв на заявление, в котором, Региональный оператор, с заявленными требованиями не согласился, поддержав позицию Министерства.

Третье лицо, будучи извещенным надлежащим образом, представителя в судебное заседание не направило; каких-либо возражений, ходатайств не заявило.

С учетом обстоятельств дела, мнения представителей заявителя и ответчика, на основании части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) дело рассмотрено в суде первой инстанции в отсутствие представителя третьего лица.

В судебном заседании стороны поддержали изложенные выше позиции.

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, Общество, на основании Договора, заключенного по результатам принятого собственниками решения, оформленного протоколом от 29.10.2018, осуществляет управление МКД, по адресу: ул. Горького, д. 6, г. Кандалакша, Мурманская обл. Одновременно, названным протоколом, принято решение о замене владельца специального счета по капитальному ремонту на ООО «УК Инициатива».

На основании приказа от 27.01.2023 № П18-1/121 должностными лицами Министерства, проведена внеплановая выездная, документарная проверки с целью контроля за целевым расходованием и сохранностью денежных средств, находящихся на специальном счете, счетах ООО «УК Инициатива» требованиям, установленных законодательством Российской Федерации в соответствии с регламентом проведения проверочных мероприятий при осуществлении контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств на территории Мурманской области, утвержденного приказом Министерства государственного жилищного и строительного надзора Мурманской области от 18.08.2022 № 132-ОД, для проведения которых, у Общества истребованы необходимые документы (пункт 13 Приказа).

Согласно представленному для проверки протоколу от 20.10.2021, собственниками МКД по адресу: ул. Горького, д. 6, г. Кандалакша, Мурманская обл., на общем собрании, инициатором проведения которого являлась управляющая организация, принято решение: по замене оконных рам мест общего пользования (подъездов), тамбурных дверей, на усовершенствованные, энергосберегающие металлопластиковые в рамках капитального ремонта (вопрос № 2 повестки дня); о финансировании всех работ за счет средств специального расчетного счета по капитальному ремонту (вопрос № 6 повестки дня).

Указанные работы, как сообщено в ответах ООО «УК Инициатива» на уведомление о проведении мероприятий по контролю, были выполнены в период с 20.10.2021 по 01.03.2022 на основании заключенных на проведение капитального ремонта фасада (замене окон и дверей) в местах общего пользования (подъездах МКД) договоров № 161 от 20.10.2021 и № 2 от 10.01.2022 обществом с ограниченной ответственностью «Компания Стройдвор» и индивидуальным предпринимателем Сорокиным Д.Е., и оплачены Обществом в соответствии с решением собрания от 20.10.2021.

Выявив, что акты обследования МКД и его отдельных конструктивных элементов на предмет оценки физического износа фасада, управляющей организацией, не представлены, в отсутствие которых (экспертизы, обследования, осмотра), не подтверждена необходимость в проведении работ по капитальному ремонту (замене окон), 14.02.2023 должностным лицом Министерства, в целях установления объема вышеуказанных работ по капитальному ремонту фасада МКД, осуществлен выезд на объект, при визуальном осмотре которого, установлено, что заменены не являющиеся частью конструктивного элемента фасада тамбурные двери, замена которых, учитывая, что к капитальному ремонту фасада относятся работы по замене входных наружных дверей, относится к текущему ремонту; межпанельные швы МКД, находятся в неудовлетворительном состоянии, частично разрушены, оконные отливы на деревянных окнах не заменены, деревянные окна не окрашены; не выполнена отделка внутренних откосов оконных блоков в полном объеме.

Посчитав, что данные действия являются нарушением статьи 166, пункта 1 статьи 174, пункта 1 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), постановления Правительства от 10.09.2020 № 626-ПП, поскольку замена тамбурных дверей не относится к фасаду МКД, а также Методических рекомендаций – выполнение работ менее 50 % конструктивного элемента фасада МКД, не произведена оценка физического износа здания в целом и его отдельных конструктивных элементов (фасада МКД), Министерство отразило данные нарушения в акте проверки от 07.03.2023 № П18-1/121 и выдало Обществу предписание от 07.03.2023 № П18-1/121, которым, в срок до 28.04.2023, обязало осуществить возврат на специальный счет денежных средств, затраченных на выполнение работ по текущему ремонту МКД № 6.

Не согласившись с указанным предписанием, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Заслушав пояснения представителей сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу части 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания решения государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконным необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствия закону или иному нормативному правовому акту оспариваемого решения; нарушения оспариваемым решением прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно пункту 2.3 статьи 161 ЖК РФ (в редакции, действующей в спорный период) 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, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

В соответствии с частью 1 статьи 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 170 ЖК РФ (в редакции, действующей в спорный период) взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 настоящего Кодекса, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта.

Согласно пункту 1 статьи 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя: 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; 3) ремонт крыши; 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; 5) ремонт фасада; 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (пункт 1.2 статьи 161 ЖК РФ).

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), которые являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В указанном постановлении определены перечни работ, относящихся к текущему ремонту (приложение № 7), и работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда (приложение № 8).

Так, согласно пункту 5 приложения № 7 Правил № 170 ремонт оконных и дверных заполнений, предусматривающий смену и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, относится к текущему ремонту.

Постановлением Правительства Мурманской области от 10 сентября 2020 г. № 626-ПП, утвержден перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее - Перечень № 626-ПП), в который также входит:

- ремонт фасадов, не требующих утепления, в том числе замена или восстановление водосточных труб, ремонт отмостки;

- ремонт фасадов, требующих утепления, в том числе замена или восстановление водосточных труб, ремонт отмостки (пункт 1 Перечня № 626-ПП).

Пунктом 3 Перечня № 626-ПП (в редакции, действовавшей в спорный период), определен состав работ по капитальному ремонту элементов общего имущества в соответствии с таблицей 2.3 Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее - Методические рекомендации).

Согласно пункту 5 таблицы 2.3 Методических рекомендаций, к подвидам и перечню работ по капитальному ремонту фасада относится в том числе:

1. Ремонт фасадов, не требующих утепления:

- 1.8. Ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества);

- 1.9. Ремонт или замена входных наружных дверей.

2. Работы по ремонту фасадов, требующих утепления:

- 2.2. Ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией)

- 2.3. Ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении.

В данном случае выполненные Обществом работы по замене тамбурных дверей не относятся к ремонту фасада, что не опровергается представленными суду материалами, в том числе техническим заключением общества с ограниченной ответственностью «Проектно-конструкторское бюро «Промбезопасность», следовательно, работы по замене тамбурных дверей не относятся к капитальному ремонту и не могли быть оплачены за счет денежных средств фонда капитального ремонта, сформированных на специальном счете.

Данная правовая позиция, касающаяся спорного вопроса по отсутствию возможности отнесения замены тамбурных дверей к капитальному ремонту фасада

здания, отражена в принятых, по сходным основаниям, между теми же лицами, судебных актах по делу № А42-2786/2023.

Ссылки заявителя в указанной части на СП 368.1325800.2017 «Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2017 N 1582/пр., судом не принимаются, поскольку указанный документ, не поименован по списку утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и указанные в нем рекомендации, действия вышеприведенных положений законодательства не отменяют.

Кроме того, оспариваемым предписанием, наряду с выявлением оплаты за счет средств, сформированных на специальном счете Общества работ по замене межтамбурных дверей, не относящихся к конструктивному элементу фасада здания, также выявлена оплата услуг, за счет указанных средств в рамках выполнения работ по ремонту фасада, необходимость которого, не установлена (в части замены окон).

Как верно отмечает заявитель, замена окон в местах общего пользования, относится к капитальному ремонту, вместе с тем, в рамках капитального или текущего ремонта могут выполняться одни и те же виды работ при этом для квалификации проведенных работ имеет значение объем работ и необходимость его проведения.

Так, еще одним критерием для определения необходимости выполнения работ по капитальному ремонту конструктивного элемента жилого здания является оценка физического износа здания в целом и его отдельных элементов.

Таблицей 2.1 Методических рекомендаций определены группы жилых зданий по необходимости проведения капитального ремонта по показателю общего износа.

К III и IV группам зданий относятся здания с общим износом до 30% и до 40% соответственно.

Пунктом 1 примечаний Методических рекомендаций установлено, что при капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома, осуществляется замена не менее 50% каждой конструкции и инженерной системы.

С учетом изложенного только при совокупности вышеуказанных критериев возможно проведение работ по капитальному ремонту фасада МКД.

Однако, Обществом не выполнены требования, позволяющие отнести выполненные работы по замене окон к капитальному ремонту МКД, поскольку акты обследования от 16.08.2021, а равно и Техническое заключение, в обоснование позиции на которые, ссылается заявитель, содержат сведения о процентном соотношении износа только в отношении составляющей части конструктивного элемента фасада – оконных блоков, и элемента, не относящегося к фасаду – дверных блоков мест общего пользования (тамбур).

При этом, окна в местах общего пользования, являются не полным составом элемента фасада. Доказательств того, что Обществом произведены оценка физического износа фасада МКД (с учетом межпанельных швов, входных групп, окон, цоколя, отмостки и прочего) и расчет общего процента физического износа его элементов, при проведении проверочных мероприятий, не представлено; документы по обследованию МКД на предмет оценки физического износа фасада в целом, отсутствуют.

То обстоятельство, что на момент проверки, швы МКД находились в неудовлетворительном состоянии, заявителем не оспаривается и обжалуемым предписанием Обществу для устранения в качестве обязанности не вменяется. Вывод по швам, был сделан при установлении объема выполненных работ по капитальному ремонту фасада в целом, для определения процентного соотношения замены его части –

окон в местах общего пользования по отношению ко всему конструктивному элементу МКД – фасаду.

При указанных обстоятельствах Обществом необходимость в проведении работ по замене окон в местах общего пользования МКД в рамках капитального ремонта не доказана, в связи с чем основания для использования денежных средств со специального счета капитального ремонта отсутствовали.

Учитывая изложенное, работы по замене тамбурных дверей и, применительно к рассматриваемой ситуации - окон мест общего пользования многоквартирного дома относятся не к капитальному, а к текущему ремонту, в связи с чем денежные средства из фонда капитального ремонта, затраченные заявителем на оплату работ по замене тамбурных дверей и окон, были неправомерно расходованы Обществом.

При этом следует отметить, что последующее выполнение Обществом вышеуказанных требований не лишает ООО «УК Инициатива» возможности, в случае подтверждения необходимости в проведении работ по замене элементов фасада (включая окна в местах общего пользования) многоквартирного дома в рамках капитального ремонта, использовать денежные средства со специального счета капитального ремонта.

Доводы заявителя относительно того, что решение собственников помещений МКД, оформленное протоколом общего собрания от 20.10.2021 № 2-2021, обязательно для управляющей компании, не оспорено и в установленном законом порядке недействительным не признано, судом отклоняются, поскольку решение собрания собственников помещений МКД о проведении спорных работ за счет средств фонда капитального ремонта не может преодолевать законодательно установленные правила определения характера работ по ремонту жилых домов.

Доводы Общества о том, что Министерством не выполнена проверка принятых собственниками на общем собрании решений, в том числе о проведении капитального ремонта фасада (замена окон, дверей) при поступлении протокола общего собрания на хранение в 2021 году являются несостоятельными, поскольку часть 1.1 статьи 46 ЖК РФ, возлагает на орган государственного жилищного надзора, в адрес которого подлежат направлению подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений, обязанность по хранению таких документов, а обязанность по проведению внеплановой проверки в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов собрания, возникает в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня.

На основании части 3 статьи 172 ЖК РФ владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

Согласно части 3 статьи 4 Закона Мурманской области от 24.06.2013 № 1629-01-ЗМО «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Мурманской области» владелец специального счета ежеквартально не позднее пятого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, обязан представлять в надзорный орган сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка

средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров по форме, установленной надзорным, органом (форма в приложении к справке).

На основании полученных сведений надзорный, орган ежеквартально оформляет отчет о контроле за формированием фондов капитального ремонта по всем специальным счетам, владельцами которых являются ТСЖ/ЖСК/УК/региональный оператор, и размещает в системе АИС «Реформа ЖКХ» (согласно приказу Минстроя России от 22.09.2014 № 576/пр «О порядке предоставления органами государственного жилищного надзора сведений, указанных в частях 1 - 4 статьи 172 ЖК РФ»).

Согласно пункта 8 Регламента проведения проверочных, мероприятий при осуществлении контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств на территории Мурманской области, утвержденного приказом Министерства от 18.08.2022 № 132-ОД основанием для проведения внеплановой проверки являются:

- запросы федеральных органов власти, мотивированные обращения исполнительных органов Мурманской области, органов местного самоуправления, правоохранительных органов, требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;
- мотивированные обращения граждан и организаций о фактах нецелевого расходования субъектом контроля взносов на капитальный ремонт;
- истечение срока исполнения субъектом контроля ранее выданных уполномоченным органом предписаний об устранении выявленных нарушений, и принятии мер, направленных на устранение причин и условий нарушений.

Таким образом, на основании вышеприведенных норм, сведения отчетной информации, предоставляемой ежеквартально владельцами специальных счетов, не являются основанием для проведения проверочных мероприятий в отношении владельца специального счета, вопреки доводам заявителя относительно невыполнения ответчиком обязанности по проверке, направленных в адрес Министерства ежеквартальных отчетов о расходовании средств со специальных счетов.

Заявитель также приводит доводы об осуществлении ПАО «Сбербанк» проверки документов, предоставленных в целях совершения оплаты за счет капитального ремонта, на их соответствие закону и отсутствие других нарушений в предоставленных заявителем документах.

В соответствии с частью 4 статьи 177 ЖК РФ операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

- 1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусматривающий в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.

Таким образом, банк, осуществляя операции по перечислению со специального счета денежных средств, действует по указанию владельца такого счета. При этом банк не проводит проверку законности принятого собственниками решения, а лишь устанавливает наличие в протоколе общего собрания необходимого кворума.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что предписание № П18-1/121 от 07.03.2023 выдано при наличии достаточных фактических и правовых оснований, является правомерным; оснований для отмены оспариваемого предписания и, как следствие, для удовлетворения заявления Общества не имеется.

Расходы по уплате государственной пошлины по делу возлагаются на заявителя согласно части 1 статьи 110 АПК РФ.

Решение, выполненное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, согласно положений статьи 177 АПК РФ, 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.

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

решил:

в удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

Калдина К.А.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 10.01.2024 8:45:00

Кому выдана Калдина Ксения Алексеевна