



**ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
**443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11 «А», тел. 273-36-45**  
**[www.11aas.arbitr.ru](http://www.11aas.arbitr.ru), e-mail: [info@11aas.arbitr.ru](mailto:info@11aas.arbitr.ru)**

---

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

апелляционной инстанции по проверке законности и  
обоснованности решения арбитражного суда,  
не вступившего в законную силу

09 августа 2019 года  
г. Самара

Дело №А72-2019/2019

Резолютивная часть постановления объявлена  
Постановление в полном объеме изготовлено

07 августа 2019 года  
09 августа 2019 года

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего Корнилова А.Б.,  
судей Апаркина В.Н., Лихоманенко О.А.,  
при ведении протокола секретарем судебного заседания Филипповской С.А.,  
представители не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного  
разбирательства,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Министерства  
энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области  
на решение Арбитражного суда Ульяновской области от 29.05.2019 по делу №А72-  
2019/2019 (судья Овсяникова Ю.А.)  
по заявлению открытого акционерного общества «ГУК Железнодорожного района»  
к Министерству энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды  
Ульяновской области,  
третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований на предмет спора, -  
Ульяновское муниципальное унитарное предприятие «Городская Теплосеть», общество с  
ограниченной ответственностью "Магма Симбирск",  
об оспаривании предписания,

**УСТАНОВИЛ:**

ОАО «ГУК Железнодорожного района» обратилось в Арбитражный суд  
Ульяновской области с заявлением к Министерству энергетики, ЖКХ и городской среды  
Ульяновской области №1006 от 05.07.2018 о признании недействительным (незаконным)  
предписания №Е-300 от 15.01.2019.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 29.05.2019 заявленные  
требования удовлетворены.

В апелляционной жалобе Министерство энергетики, жилищно-коммунального  
комплекса и городской среды Ульяновской области просит суд апелляционной инстанции  
решение суда первой инстанции отменить и принять по делу новый судебный акт.

В материалы дела поступил отзыв открытого акционерного общества «ГУК  
Железнодорожного района» на апелляционную жалобу, в котором оно просит  
апелляционный суд оставить решение суда первой инстанции без изменения,  
апелляционную жалобу без удовлетворения.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом. Представители в судебное заседание не явились.

Проверив законность и обоснованность принятого по делу судебного акта в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав доводы апелляционной жалобы и материалы дела, суд апелляционной инстанции не усматривает оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены обжалуемого судебного акта.

Как следует из материалов дела, ОАО «ГУК Железнодорожного района» осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: г. Ульяновск, пр. Гая, д.35 по договору управления многоквартирным домом №7 от 01.06.2010.

15.01.2019 на основании распоряжения заместителя министра промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области от 28.12.2018, в связи с поступившим 19.12.2018 от жителей дома 35 по пр. Гая г.Ульяновска коллективным обращением, проведена внеплановая проверка в отношении ОАО «ГУК Железнодорожного района» в рамках лицензионного контроля с целью проверки соблюдения лицензионных требований в части исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом по адресу: г. Ульяновск, пр. Гая, д.35 по надлежащему содержанию общего имущества, по факту нарушения температурного режима воздуха, отсутствия приборов отопления в указанных в обращении квартирах многоквартирного дома.

В ходе проверки выявлены нарушения управляющей организацией ОАО «ГУК Железнодорожного района» лицензионных требований, ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, нарушения требований технических регламентов и правил, установленных Правительством РФ, а именно: п.п."а","б" п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ №1110 от 28.10.2014; ст.36, ч.2.3 ст.161, ч.2 ст.162 Жилищного кодекса РФ; Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170; п.15 приложения №1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее - Правила №354), п. 10 раздела 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006 №491, а также договора управления многоквартирным домом.

Указанные нарушения отражены в акте проверки №Е-300 от 15.01.2019, в котором содержится информация о замерах температуры в жилых помещениях и на инженерных сетях многоквартирного дома №35 пр. Гая г.Ульяновска:

- температура воздуха в кв. №2 в зале составила +19,8 гр.С,
- температура воздуха в кв. №18 в зале составила +22 гр.С,
- температура воздуха в кв. №1 в зале составила +19,6 гр.С при открытых окнах,
- температура на подающем трубопроводе на вводе в дом составила +67, на обратном +43,

По результатам проведенной проверки ОАО «ГУК Железнодорожного района» выдано предписание №Е-300 от 15.01.2019, в котором указано, что температура воздуха в кв. №2 в зале составила +19,8 гр.С; ГУК предписано принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований (принять меры для восстановления температурного режима в соответствии с нормативными параметрами), в срок - 15.01.2019.

Не согласившись с выданным предписанием, ОАО «ГУК Железнодорожного района» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В обоснование своих требований ОАО «ГУК Железнодорожного района» указало, что исполнителем по коммунальной услуге - отоплению - в многоквартирном доме №35 по пр. Гая г.Ульяновска является УМУП «Городская теплосеть»; 06.10.2017 между УМУП

«Городская теплосеть» и Управляющей компанией заключено дополнительное соглашение к договору энергоснабжения №701 от 28.07.2008, согласно которому УМУП «Городская теплосеть» предоставляет ОАО «ГУК Железнодорожного района» коммунальные услуги - «отопление», «горячее водоснабжение» только на цели содержания общего имущества многоквартирного дома, исходя из чего, оспариваемое предписание было вынесено в отношении ненадлежащего субъекта. Из акта проверки от 15.01.2019 не усматривается, что Обществу вменяется ненадлежащее содержание общедомового имущества, температура воздуха в других квартирах МКД соответствовала нормативным требованиям. Считает, что нарушение температурного режима может быть вызвано действиями (бездействием) не только управляющей организации, но и исполнителя коммунальных услуг, а также собственников помещений многоквартирного дома (конструкция и (или) отсутствие утепления окна, неисправные радиаторы отопления, которые относятся к зоне ответственности собственников, врезки, слив сетевой воды, и т. д.), в жалобе от 19.12.2018, по которой проведена проверка, говорится об отсутствии приборов отопления в квартирах. Полагает, что предписание является неисполнимым, поскольку заявителю не известно, в содержании какого именно элемента многоквартирного дома его вина; проверка проведена при неполном выяснении обстоятельств в нарушение п.2 ст.3 Федерального закона №294-ФЗ.

Ответчик заявленное требование не признал, считает, что УМУП «Городская теплосеть» несёт ответственность за качество коммунального ресурса до границы сетей многоквартирного дома (стен дома), внутри многоквартирного дома ответственность за качество коммунальных ресурсов несёт ОАО «ГУК Железнодорожного района». В дополнительных пояснениях к отзыву на заявление ответчик пояснил, что в акте проверки №Е-300 от 15.01.2019 подробно отражён температурный режим воздуха внутри жилых помещений с указанием конкретных квартир, в которых при замере температурного режима воздуха у собственников квартир были открыты окна; в квартире №2 нарушен температурный режим воздуха (+19,8) не по вине собственников квартиры - окна были закрыты; при замере температурного режима инспектор органа государственного жилищного надзора использовал термометр цифровой testo 905-T1, 50955-12, который прошёл поверку, о чем имеется свидетельство №082791/01-18; погрешностей в измерениях не имел.

В представленном отзыве третье лицо УМУП «Городская теплосеть» пояснило, что теплоснабжение многоквартирного дома осуществлялось по договору энергоснабжения №701 от 28.07.2008, заключенному с ОАО «ГУК Железнодорожного района»; с 1.10.2017 дом находится на прямом абонировании; часть квартир в доме принадлежит на праве собственности ООО «Магма Симбирск», теплоснабжение которых осуществляется по заключенному договору теплоснабжения №602 от 29.05.2018.

Третье лицо ООО «Магма Симбирск» поясняет, что является собственником 17-ти квартир в двадцати семи квартирном жилом доме по адресу: г. Ульяновск, пр. Гая, д. 35; помимо этого, ООО «Магма Симбирск» является застройщиком территории, расположенной в границах пр. Гая, ул. Героев Свири и ул. Амурской в Железнодорожном районе города Ульяновска, площадью 1,01 га, на основании договора о развитии застроенной территории №1 от 07.08.2015 и договора уступки права требования №1У от 19.12.2016. Учитывая год постройки многоквартирного дома - 1959 - ООО «Магма Симбирск» обратилось в экспертную организацию о проверке дома на его пригодность к дальнейшей эксплуатации, и после получения заключения экспертизы об аварийном состоянии дома обратилось с соответствующим заявлением в орган местного самоуправления; 08.10.2018 Постановлением Администрации города Ульяновска №2025 постановлено дом №35 по пр. Гая был признан аварийным и подлежащим сносу; ООО «Магма Симбирск» в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 №61-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» выступило заказчиком

ремонта системы отопления в принадлежащих ООО «Магма Симбирск» на праве собственности жилых помещениях; в результате ремонтных работ температурный режим жилых помещений сохранился в пределах нормативного (представлены акты обследования от 18.01.2019), улучшилось теплоснабжение всего жилого дома, что дало повышение энергоэффективности и снижение расходов на оплату теплоснабжения всего дома.

При принятии судебного акта, суд первой инстанции обоснованно исходил из следующих обстоятельств.

Согласно ст. 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, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем)

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.

Приложением №1 к Правилам № 354 установлены требования к качеству коммунальных услуг, в том числе пунктом 15 установлено требование по обеспечению нормативной температуры воздуха, которая в жилых помещениях должна быть не ниже +18 °С (в угловых комнатах +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000).

Допустимое превышение нормативной температуры должно быть не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.

Согласно акту проверки от 15.01.2019, установлено, что при замере температуры воздуха посредством термометра в комнате квартиры №2 (не являющейся угловой, что подтвердили все участвующие в деле лица) составила +19,8 °С при нормативных требованиях, учитывая, что Ульяновская область отнесена к районам с температурой наиболее холодной пятидневки, не ниже +20 °С.

В соответствии с договором теплоснабжения №701 от 28.07.2008 (с дополнительным соглашением от 6.10.2017), заключенным между ОАО «ГУК Железнодорожного района» и УМУП «Городская теплосеть», с 1.10.2017 теплоснабжающая организация подает, а потребитель (управляющая организация) принимает тепловую энергию в целях предоставления коммунальной услуги,

потребляемой при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и по п. 35 согласно приложению к договору.

По пояснениям теплоснабжающей организации, с 1.10.2017 указанный многоквартирный жилой дом находится на прямом абонировании, следовательно, с каждым из собственников жилых помещений в доме заключен договор теплоснабжения, что, в том числе, подтвердило и ООО «Магма Симбирск», владеющее 17 квартирами указанного МКД, представившее соответствующий договор теплоснабжения.

Согласно п. 9 Правил №354 условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются:

а) в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией;

б) в договоре о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом с товариществом или кооперативом с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество или кооператив.

в) в договорах холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), заключаемых собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты прекращения действия договора ресурсоснабжения в части приобретения коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией (п. 14 Правил №354).

Если иное не определено в договоре, заключенном с ресурсоснабжающей организацией, то такая ресурсоснабжающая организация несет ответственность за качество предоставления коммунальной услуги соответствующего вида на границе раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения. При этом обслуживание внутридомовых инженерных систем осуществляется лицами, привлекаемыми собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту внутридомовых инженерных систем в таком доме (п. 21 Правил №354).

Корреспондирующая обязанность установлена и в п. 103 Правил №354: если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не осуществляет обслуживание внутридомовых инженерных систем, то такая организация производит изменение размера платы за коммунальную услугу в том случае, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальной услуги возникли до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с п. п. д) п. 2 "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила №491) в состав общего имущества включаются механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами

или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

В соответствии с п.6, п.8 Правил №491 в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Исходя из изложенного, УМУП «Городская теплосеть» в рассматриваемой ситуации, после расторжения договора теплоснабжения с управляющей организацией и заключения договоров с каждым собственником помещений МКД по пр.Гая, 35, отвечает за качество коммунального ресурса до границы сетей МКД (стены дома), внутри МКД ответственность за качество коммунальных ресурсов, в отсутствие соглашения об ином, несет ГУК Железнодорожного района.

Таким образом, учитывая установленные обстоятельства и обязанности управляющей и теплоснабжающей организаций в отношении обеспечения надлежащего качества коммунальной услуги по отоплению указанного МКД по пр.Гая, 35, надзорный орган при проведении проверки должен был установить причину снижения по его мнению температуры внутри жилого помещения МКД - явилось это следствием ненадлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей или поставки теплового ресурса на границу эксплуатационной ответственности ненадлежащего качества, однако данные обстоятельства в процессе проверки не установлены, температура на вводе в дом замерена без указания температуры наружного воздуха, что не позволяет сделать однозначные выводы о лице, допустившем выявленное при проверке нарушение.

Кроме того, сам факт наличия нарушения, не установлен Министерством, поскольку отклонение температуры в квартире №2 составило  $0,2^{\circ}\text{C}$  при том, что погрешность термометра testo 905-T1, 50955-12, который использовался должностным лицом при проведении замеров, хотя и прошёл поверку, о чем имеется свидетельство №082791/01-18, однако, согласно общедоступных сведений о технических характеристиках данного прибора, имеет подтвержденную производителем погрешность  $\pm 1^{\circ}\text{C}$ .

Таким образом, зафиксированное отклонение температуры  $0,2^{\circ}\text{C}$ , при установленной погрешности прибора в  $1^{\circ}\text{C}$ , не свидетельствует о несоответствии температуры в помещении квартиры №2 нормативным требованиям, тем более, как указано в акте проверки, в других помещениях указанного МКД температура в квартире 1 (на первом этаже) при открытых окнах составила  $+19,6^{\circ}\text{C}$ , в квартире 18 -  $+22^{\circ}\text{C}$ .

Доводы жителей указанного МКД о том, что нарушения температурного режима в доме происходят по вине собственника квартир, срезавшего радиаторы отопления в выкупленных квартирах, надзорным органом вообще не проверены, и правомерно поставлены под сомнение судом первой инстанции при наличии представленных ООО «Магма Симбирск» доказательствах проведения замеров в принадлежащих ему квартирах 18.01.2019 совместно с представителями управляющей организации, подтверждающих надлежащий температурный режим.

В соответствии с ч. 5 ст. 20 ЖК РФ должностные лица органов государственного жилищного надзора имеют право давать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Предписанием Министерства энергетики, жилищно-коммунального комплекса и городской среды Ульяновской области №Е-300 от 15.01.2019 предписано ОАО «ГУК Железнодорожного района» в срок до 15.02.2018 принять меры для восстановления температурного режима, однако доказательств, что зафиксированное нарушение возникло по вине управляющей организации, административным органом суду не представлено, как не представлено доказательств наличия самого нарушения.

При установленных обстоятельствах суд первой инстанции сделал правильный вывод о том, что оспариваемое предписание не соответствует закону и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере экономической деятельности.

При таких обстоятельствах, требования заявителя судом первой инстанции были обоснованно удовлетворены.

Положенные в основу апелляционной жалобы доводы являлись предметом исследования арбитражным судом при рассмотрении спора по существу и им дана надлежащая оценка.

Выводы арбитражного суда первой инстанции соответствуют доказательствам, имеющимся в деле, установленным фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм права.

Сведений, опровергающих выводы суда, в апелляционной жалобе не содержится.

Нарушений процессуального закона, влекущих безусловную отмену обжалуемого судебного акта, не установлено. Оснований для отмены решения суда не имеется.

Руководствуясь ст.ст. 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 29 мая 2019 года по делу №А72-2019/2019 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Арбитражный суд Поволжского округа через суд первой инстанции.

Председательствующий

А.Б. Корнилов

Судьи

В.Н. Апаркин

О.А. Лихоманенко