

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД УРАЛЬСКОГО ОКРУГА**

Ленина проспект, д. 32/27, Екатеринбург, 620075

<http://fasuo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ Ф09-10801/21

г. Екатеринбург

04 марта 2022 г.

Дело № А76-14526/2021

Резолютивная часть постановления объявлена 02 марта 2022 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 04 марта 2022 г.

Арбитражный суд Уральского округа в составе:

председательствующего Сухановой Н. Н.,

судей Жаворонкова Д.В., Кравцовой Е.А.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Тихомировой А.А., рассмотрел кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Тушиной Т. В. (далее – ИП Тушина Т.В., предприниматель) на решение Арбитражного суда Челябинской области от 04.10.2021 по делу № А76-14526/2021 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2021 по тому же делу.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены надлежащим образом путем размещения данной информации на официальном сайте Арбитражного суда Уральского округа.

Судебное заседание проводилось с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Челябинской области.

В судебном заседании приняли участие представители:

ИП Тушиной Т.В. – Ермилов А.В. (доверенность от 03.11.2020, диплом),

Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» (далее - ГУ «ГЖИ Челябинской области», инспекция) – Баймухамбетов А.С. (доверенность от 14.02.2022).

ИП Тушина Т.В. обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением к ГУ «ГЖИ Челябинской области» о признании незаконным и отмене определения об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Бастион» (далее – ООО «УК Батистон») от 14.04.2021 (с учетом уточнений заявленных требований, принятых судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО «УК Бастион».

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 04.10.2021 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2021 решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационной жалобе предприниматель просит названные судебные акты отменить, принять по делу новый судебный акт, ссылаясь на наличие оснований для возбуждения дела об административном правонарушении в отношении ООО «УК Батистон» по части 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ). Обосновывает это тем, что нежилое помещение, принадлежащее предпринимателю, является встроенное-пристроенной частью многоквартирного дома (далее – МКД), соответствующие расходы по содержанию общего имущества которого, несет предприниматель пропорционально площади своего нежилого помещения.

По мнению подателя кассационной жалобы, отсутствие в материалах дела документа, подтверждающего изменение собственниками помещений в том же МКД состава его общего имущества путем включения спорной кровли над магазином предпринимателя не означает, что данная кровля общим имуществом МКД не является.

Проверив законность судебных актов в порядке статьи 286 АПК РФ в пределах доводов кассационной жалобы, суд кассационной инстанций пришел к следующим выводам.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что ГУ «ГЖИ Челябинской области» в отношении ООО «УК Батистон» по обращению предпринимателя проведена внеплановая проверка, составлен акт от 14.04.2021 № 1675, которым зафиксировано наличие следов затопления с крыши со стороны главного фасада дома, в том числе по витражному остеклению.

Согласно техническому паспорту, проектом дома в 1975 г. предусмотрено встроенное нежилое помещение с выносом от проекции главного фасада на 1,7 м. и двумя крыльцами длиной (от фасада) 3,25 м.

Из разрешений на строительство № 7402801-25 и на ввод объекта в эксплуатацию от 05.05.2014 №111/7402801-014, выданных администрацией Еманжелинского муниципального района, проведена реконструкция нежилого помещения (пристроен торговый зал), о чем внесены изменения в технический паспорт дома 16.12.2021, получен новый технический паспорт нежилого помещения, согласно которому площадь пристроенного торгового зала входит в состав нежилого имущества.

Помимо указанного, при проведении проверки также было установлено, что выявленные следы протечек находятся на потолке пристроенного помещения (торгового зала) после линии стыковки проектного и пристроенного помещений. Выявленное в ходе проверки затопление происходит по причине разгерметизации крыши нежилого пристроенного помещения, не являющихся

общедомовым имуществом, ответственность за содержание которого несет собственник нежилого помещения (ИП Тушина Т.В.), следов протечек с общедомового имущества не установлено.

Изложенное послужило основанием для вынесения инспекцией 14.04.2021 оспариваемого определения в связи с отсутствием состава административного правонарушения, с указанием на то, что поскольку выполненная реконструкция нежилого помещения с увеличением (пристроем) площади торгового зала, не является общедомовым имуществом, то ответственность за содержание имущества несет собственник нежилого помещения.

Не согласившись с вынесенным определением, предприниматель обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Разрешая спор, суды нижестоящих инстанций пришли к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Суд кассационной инстанции соглашается с выводами судов первой и апелляционной инстанций, считает их законными и обоснованными.

Частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ установлено, что административным правонарушением признается осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 13.19.2 этого Кодекса.

Субъектами данного правонарушения признаются лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

Объективную сторону правонарушения образуют деяния субъекта при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, нарушающие лицензионные требования.

Предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами, согласно пункту 15 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011 № 99 - ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Закон о лицензировании), подлежит лицензированию.

В силу части 1 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Таким образом, поскольку осуществляемая на основании договора управления деятельность по управлению многоквартирными домами ведется на основании лицензии, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме относится к лицензионным требованиям.

Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным жилым домом с нарушением требований к содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома образует объективную сторону состава административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

В силу части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений и т.д.) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Требования к содержанию общего имущества предусмотрены пунктом 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в редакции от 29.06.2020) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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» (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491).

В соответствии с пунктом 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», при рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В силу пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, состав общего имущества определяется: а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества; б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества; в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

Таким образом, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 относят крыши к составу общего имущества.

С учетом конструктивных и технических особенностей, крыши должны отвечать основному признаку общего имущества как предназначенного для обслуживания нескольких или всех помещений в доме.

Судами выявлено, что договором управления МКД от 21.07.2016 кровля над пристроем не указана в качестве общего имущества собственников помещений в МКД, в связи с чем является правильным их вывод, о том, что кровля над пристроем, принадлежащем предпринимателю, такому признаку общего имущества не отвечает.

Иного заявителем в нарушение требований статьи 65 АПК РФ не представлено.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 часть 2 статьи 44 ЖК РФ, решение о реконструкции МКД путем возведения пристроя к нежилому помещению заявителя, общим собранием собственников помещений в МКД не принималось.

Судами правильно указано, что в отсутствие такого решения, как и отсутствие документа, подтверждающие изменение собственниками помещений в МКД состава общего имущества путем включения кровли над пристроем в состав общего имущества МКД спорную кровлю (несмотря на то, что пристрой является частью нежилого помещения заявителя), нельзя признать общим имуществом МКД.

Как верно отмечено судами, регистрация права собственности предпринимателя на нежилое помещение общей площадью 891,5 кв.м., которая включает в себя и площадь пристроя, над которым расположена спорная кровля, сама по себе основанием для изменения состава общего имущества в МКД не является.

С учетом указанных обстоятельств, судами нижестоящих инстанций обоснованно поддержан вывод инспекции об отсутствии оснований для возбуждения дела об административном правонарушении.

По мнению суда кассационной инстанции все представленные в материалы дела доказательства оценены судами в соответствии с положениями главы 7 АПК РФ с точки зрения их относимости, допустимости, достоверности, а также достаточности и взаимной связи, надлежащим образом, результаты этой оценки, а также мотивированные обоснования отклонения доводов заявителя отражены в судебных актах.

Несогласие кассатора с оценкой судами доказательств не является основанием для отмены судебных актов в суде округа. Правовые основания для переоценки доказательств, ставших предметом исследования предыдущей судебной инстанции, у кассационной инстанции отсутствуют.

Полномочия вышестоящего суда по пересмотру дела должны осуществляться в целях исправления судебных ошибок в виде неправильного применения норм материального и процессуального права при отправлении правосудия, а не для пересмотра дела по существу.

Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену обжалуемых судебных актов в соответствии с частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судом кассационной инстанции не установлено.

При таких обстоятельствах, оснований для отмены оспариваемых судебных актов и удовлетворения кассационной жалобы не имеется

Руководствуясь статьями 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

П О С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда Челябинской области от 04.10.2021 по делу № А76-14526/2021 и постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2021 по тому же делу оставить без изменения, кассационную жалобу ИП Тушиной Татьяны Витальевны – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Н.Н. Суханова

Судьи

Д.В. Жаворонкова

Е.А. Кравцова