



КОПИЯ

ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

Березина ул., д. 4, г. Владимир, 600017
<http://1aas.arbitr.ru>, тел/факс: (4922) телефон 44-76-65, факс 44-73-10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о принятии апелляционной жалобы к производству

29 января 2015 года

Дело № А43-15869/2014

Первый арбитражный апелляционный суд в составе судьи Смирновой И.А., ознакомившись с апелляционной жалобой общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Сокольники» (ОГРН 1065260108429, ИНН 5260181164, г. Н. Новгород, ул. Ф. Энгельса, д. 28, пом. 6) на решение Арбитражного суда Нижегородской области от 02.12.2014 по делу № А43-15869/2014, установил, что апелляционная жалоба подана с соблюдением требований, предусмотренных статьей 260 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьей 261 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

1. Апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Сокольники» от 12.01.2015 (входящий № 01АП-726/15 от 27.01.2015) принять, возбудить производство по апелляционной жалобе.

2. Назначить судебное заседание по рассмотрению апелляционной жалобы Первым арбитражным апелляционным судом на **25 февраля 2015 года в 11 час. 30 мин.** в помещении суда по адресу: 600017 г. Владимир, ул. Березина, 4, зал № 4.

3. Предложить Государственной жилищной инспекции Нижегородской области, открытому акционерному обществу «Противопопозневные работы», открытому акционерному обществу «Теплоэнерго», [REDACTED] направить мотивированный отзыв на апелляционную жалобу в суд (до 20.02.2015), а также лицам, участвующим в деле, заказным письмом с уведомлением о вручении в срок, обеспечивающий возможность ознакомления с ним до начала судебного заседания. К отзыву, направляемому в арбитражный суд, приложить документ, подтверждающий направление отзыва лицам, участвующим в деле.

4. В случае неявки в судебное заседание известить Первый арбитражный апелляционный суд о возможности рассмотрения дела в назначенное время в отсутствие не явившегося участника процесса.

5. Документы, необходимые для рассмотрения дела, могут быть представлены в электронном виде по адресу <http://my.arbitr.ru>.

Информация о движении дела размещается на официальном сайте Первого арбитражного апелляционного суда: <http://1aas.arbitr.ru>

Телефон справочной службы/факс: (4922) 44-76-65, 44-73-10.

Помощник судьи – Егорова Валентина Владимировна, тел. 47-10-63.

Судья

И.А. Смирнова



СЕКРЕТАРЬ СУДЕБНОГО
ПРЕДСИДАТЕЛЯ



В Первый Арбитражный Апелляционный суд
через
Арбитражный суд Нижегородской области
603082, г.Н.Новгород, Кремль, корп.9

ЗАЯВИТЕЛЬ:
ООО «Управляющая организация «Сокольники»,
603094, г.Н.Новгород, ул.Ф.Энгельса, д.28, пом.6
контакт.тел.215-12-89

ЗАИНТЕРЕСОВАННОЕ ЛИЦО:
Государственная жилищная инспекция Нижегородской области
603950, г.Н.Новгород, ул.Белинского, д.110,
ГСП 228, Н.Новгород, ул.Ильинская, д.149
т. 421-50-28, факс 421-50-86
official@gzhi.kreml.nnov.ru

Третьи лица, не заявляющие
самостоятельные требования относительно предмета спора:

ОАО «Противооползневые работы»

ОАО «Теплоэнерго»

АПЕЛЛЯЦИОННАЯ ЖАЛОБА НА РЕШЕНИЕ
Арбитражного суда Нижегородской области, изготовленное в полном объеме
02.12.2014г.

(Судья Чепурных М.Г. (вн.шифр 43-367)
о признании ненормативного правового акта (Предписание ГЖИ Нижегородской
области от 07.05.2014г. №515-04-1097/1-14) недействительным

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Сокольники» (далее заявитель) не согласно с вынесенным Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 25.11.2014г. (изготовленное в полном объеме 02.12.2014г.) об отказе в признании недействительным предписание Государственной жилищной инспекции Нижегородской области (далее – ГЖИ Нижегородской области, заинтересованное лицо) от 07.05.2014г. № 515-04-1097/1-14 (получено по почте 15.05.2014г., согласно штемпеля на конверте), вынесенное в отношении ООО «Управляющая организация «Сокольники» по результатам проведенной внеплановой документарной проверки от 14.04.2014 №515-04-1097/1-14, в соответствии с которым заявителю предписано:

- выполнить перерасчет стоимости коммунальной услуги «*вентиляция*» с момента начала данных начислений (до полного устранения нарушения) собственнику квартиры № [REDACTED] дома 3/2 по ул.Тимирязева г.Н.Новгорода,
- прекратить начисления платы за «*вентиляцию*» [REDACTED], принадлежащей собственнику квартиры [REDACTED] многоквартирного дома №3 корп.2 по ул.Тимирязева города Н.Новгорода.

в силу следующих обстоятельств, которые не были учтены при вынесении Решения суда

По мнению Заявителя, решение суда не является законным и обоснованным. При его вынесении судом были неправильно применены нормы материального права. Выводы суда, изложенные в решении, не соответствуют материалам дела.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса 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.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (п. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Общим собранием собственников многоквартирного дома №3 корп.2 по ул.Тимирязева г.Н.Новгорода **выбран 27.06.2013г. способ управления –посредством управляющей организации: ООО «Управляющая организация «Сокольники».**

На основании Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений между ООО «Управляющая организация «Сокольники» и собственниками указанного многоквартирного дома был заключен Договор управления от 17.07.2013г. с указанием **срока действия с 01.08.2013г.**

В силу п.3 ст.154 ЖК РФ - Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В силу п.1.5. заключенного Договора управления многоквартирным домом от 17.07.2013г. Исполнитель (ООО «Управляющая организация «Сокольники») **выступает посредником между ресурсоснабжающими организациями и Собственниками по поставке коммунальных ресурсов.**

Согласно ст.154. ЖК РФ Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) **плату за коммунальные услуги.**

Согласно п.1.14 Договора управления многоквартирным домом от 17.07.2013г. к коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение (ХВС), горячее водоснабжение (ГВС), водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, **теплоснабжение.**

В силу ч. 1 ст. 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, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен

(тарифов), согласно п.38 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Согласно п.4 ст. 154 Жилищного кодекса РФ, «**плата за коммунальные услуги** включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), **отопление** (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)».

П.1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв.Постановлением Правительства РФ от 16.05.2011г. №354) предусматривает, что:

- «**коммунальные услуги**» - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании **с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования** жилых, нежилых помещений, **общего имущества в многоквартирном доме**, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

- «**коммунальные ресурсы**» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, **тепловая энергия**, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, **используемые для предоставления коммунальных услуг**.

П.35. Приказа Федеральной службы государственной статистики Министерства экономического развития РФ от 23 июля 2009 г. № 147 «Об утверждении указаний по заполнению в формах федерального статистического наблюдения показателя «Объем платных услуг населению» **коммунальные услуги включают услуги:**

- холодного и горячего водоснабжения;

- водоотведения (канализации);

- электроснабжения;

- газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

-**теплоснабжения**, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления..."

Подп.8 п.1 ст.2 ФЗ РФ №190-ФЗ от 27.07.2010г. «О теплоснабжении» предусматривает, что теплоснабжение - **обеспечение** потребителей тепловой энергии **тепловой энергией, теплоносителем, в том числе поддержание мощности**.

При этом, тепловая энергия - энергетический ресурс, при потреблении которого изменяются термодинамические параметры теплоносителей (температура, давление) – подп.1 п.1 ст.2 ФЗ РФ №190-ФЗ от 27.07.2010г.

Подп.7 п.1 ст.2 ФЗ РФ №190-ФЗ тепловая нагрузка - количество тепловой энергии, которое может быть принято потребителем тепловой энергии за единицу времени.

П.1 ст.11 ФЗ РФ «О теплоснабжении» от 27.07.2010г. №190-ФЗ, тарифы на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям, тарифы на услуги по передаче тепловой энергии могут устанавливаться органом регулирования в виде одноставочного или двухставочного тарифа.

В силу подп.14 п.1 ст.2 ФЗ РФ №190-ФЗ система теплоснабжения - совокупность источников тепловой энергии и теплопотребляющих установок, технологически соединенных тепловыми сетями.

В силу п. 68 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном или частичном ограничении режима потребления электрической энергии», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442 **исполнитель коммунальной услуги в лице управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в целях оказания потребителям коммунальной услуги по электроснабжению (коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, предоставляемой исполнителем коммунальной услуги с использованием электрической энергии при отсутствии централизованных**

теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) **заключает договор энергоснабжения с гарантирующим поставщиком или энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией** в соответствии с настоящим документом и Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124.

Между тем, **«вентиляция» подземной автостоянки, расположенной в многоквартирном доме №3 корп.2 по ул.Тимирязева г.Н.Новгорода, представляет собой инженерную систему, отапливающую подвал данного многоквартирного жилого дома посредством нагнетания воздуха, подогреваемого теплоносителем, поступающим на дом от сетей ОАО «Теплоэнерго».**

В соответствии с инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома №3 корп.2 по ул.Тимирязева от 28.06.2012г. (раздел 2 Перечень объектов (элементов) **общего имущества в многоквартирном доме**), инженерные коммуникации в помещении (подвале) – **воздушное отопление, вводы теплоносителя, приточная и вытяжная вентиляция.**

В силу п.9.4.12, 9.4.13 Приказа Минэнерго от 24.03.2003г. №115 - Эксплуатация систем вентиляции должна обеспечивать температуру воздуха, кратность и нормы воздухообмена в различных помещениях в соответствии с установленными требованиями. Калориферные установки систем приточной вентиляции и воздушного отопления должны обеспечивать заданную температуру воздуха внутри помещения при расчетной температуре наружного воздуха и температуру обратной сетевой воды в соответствии с температурным графиком путем автоматического регулирования. При отключении вентилятора предусматривается включение автоматической блокировки, обеспечивающей минимальную подачу теплоносителя для исключения замораживания трубок калориферов.

П.9.4.17. Приказа Минэнерго от 24.03.2003г. №115 на каждую приточную вентиляционную установку, систему воздушного отопления составляется паспорт с технической характеристикой и схемой установки.

Подземная автостоянка, расположена в подвале многоквартирного дома №3 корп.2 по ул.Тимирязева г.Н.Новгорода (письмо застройщика многоквартирного дома ОАО «Противопожарные работы» от 27.02.2013г. исх.№47).

На данные факты, ООО «Управляющая организация «Сокольники» обращало внимание, в частности в следующих письмах от ООО «Управляющая организация «Сокольники» и самого собственника, и ГЖИ Нижегородской области:

- Письмо Ирхину А.В. Исх.№ 354 от 08.11.2013 года;
- Письмо в ГЖИ Исх.368 от 03.12.2013 года;
- Письмо в ГЖИ Исх.№ 39 от 03.03.2014 года;
- Письмо Ирхину А.В. Исх.№63 от 26.03.2014 года.
- Письмо в ГЖИ исх.№136 от 19.05.2014г.

ОАО «Теплоэнерго», ресурсоснабжающая организация, поставляющая коммунальный ресурс на многоквартирный дом №3 корп.2 по ул.Тимирязева г.Н.Новгорода, выставляет в адрес ООО «Управляющая организация «Сокольники» счета на оплату за потребленный коммунальный ресурс с указанием (относительно объекта – автостоянка) **тепловую нагрузку гкал/ч только вентиляции** (т.е. воздушного отопления), а **мощность отопления не выставляет.**

Инженерные коммуникации в подвальном помещении, где расположена подземная автостоянка **является частью общего имущества многоквартирного дома**, поскольку предназначена для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном

доме (согласно определения состава общего имущества, приведенного в ст.290 ГК РФ). ООО «Управляющая организация «Сокольники» считает правильным распределение расходов на **тепловую нагрузку вентиляции автостоянки** (расположенной в подвальном помещении) **на всех собственников указанного многоквартирного дома.**

Согласно ст.36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и **иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.**

Ч.1, 2 ст.39 ЖК РФ, предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме **несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме**, а доля таких обязательных расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в доме указанного собственника.

П.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, согласно подпунктам "а" и "ж" которого **в состав общего имущества** включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе (помимо прочего) **технические этажи** (включая построенные за счет средств собственников помещений **встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта**, мастерские, технические чердаки) и **технические подвалы**, в которых имеются **инженерные коммуникации**, иное **обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование**, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая (помимо прочего) коллективные автостоянки и гаражи, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

На общедомовое имущество, в состав которого входят **встроенные гаражи с машиноместами**, распространяется режим **мест общего пользования** (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.01.2008 N 10211/07, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013г. №6037/13).

Поэтому ООО «Управляющая организация «Сокольники» в рамках действующего законодательства осуществляет **начисления всем собственникам многоквартирного дома по ул.Тимирязева, д.3, корп.2. по статье тепловая нагрузка вентиляции автостоянки** (поскольку здесь основанием являются положения жилищного законодательства об общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме).

Поэтому считаем, что отсутствуют законные основания для внесения изменений в лицевой счет потребителя Ирхина А.В. (собственника квартиры № 328 по ул.Тимирязева, д.№3/2) в части исключения начислений за тепловую нагрузку вентиляции автостоянки.

Управляющая организация в письме №136 от 19.05.2014г. в адрес ГЖИ Нижегородской области пыталась получить разъяснения относительно правовой позиции, и порядке проведения перерасчета по услуге «вентиляция» (на каких именно собственников подлежит распределению указанная стоимость), в отсутствие которых не представляется возможным исполнение Предписание от 07.05.2014г. №515-04-1097/1-14.

На основании всего вышеизложенного, в соответствии со ст.ст. 258 - 260, 269, 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ПРОСИМ:

1. Отменить вынесенное Решение Арбитражного суда Нижегородской области по делу А43-15869/2014, изготовленное в полном объеме 02.12.2014г.

Приложение:

1. Квитанция об оплате госпошлины – 1 лист /оригинал/
2. Квитанция об отправке по почте (чек) жалобы заинтересованному лицу, третьим лицам – 4 листа/оригинал
3. Решение АС Нижегородской области от 02.12.2014г. по делу А43-15869/2014

«11» 01 2015г.

Директор ООО «Управляющая организация «Сокольники»
С.В. Белякова /Белякова С.В.