

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

150999, г. Ярославль, пр. Ленина, 28

<http://yaroslavl.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Ярославль****Дело № А82-13751/2024****08 марта 2025 года***Резолютивная часть решения оглашена 11 февраля 2025 года.*

**Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Ловыгиной Н.Л.**  
при ведении протокола судебного заседания **помощником судьи** Мухиной А.В.,  
рассмотрев в судебном заседании заявление акционерного общества "Управляющая  
организация многоквартирными домами Дзержинского района" (ИНН 7602063917, ОГРН  
1077602005216)

к Инспекции административно-технического и государственного жилищного надзора  
Ярославской области (ИНН 7604077295, ОГРН 1057600606612)

о признании недействительным контрольно-надзорного мероприятия от 25.06.2024 №  
76240947600011097245

о признании неисполнимым и об отмене предписания №1113-13-7/24-1 от 03.07.2024,  
**третье лицо:** Фролов А.Г.

**при участии**

от заявителя – Мишарина Е.В. по доверенности от 01.10.2024

от ответчика – Успенский А.М. по доверенности от 07.10.2024

от третьего лица – Фролов А.Г. лично по паспорту.

**Установил:**

Акционерное общество "Управляющая организация многоквартирными домами  
Дзержинского района" (ИНН 7602063917, ОГРН 1077602005216) (далее – заявитель,  
Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным  
предписания №1113-13-7/24-1 от 03.07.2024,

В судебном заседании заявитель поддержал позицию, указывает на допущенные  
нарушения при проведении проверки, подробная позиция изложена в заявлении и  
дополнительных письменных пояснения.

Ответчик заявленные требования не признает, настаивает на законности предписания.  
Представил отзыв на заявление, материалы проверки и дополнительные пояснения.

Третье лицо, настаивает на законности предписания.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы участников процесса, суд установил  
следующее.

Государственной жилищной инспекцией Ярославской области, в связи с поступлением  
обращения жителей МКД, на основании решения от 25.06.2024, проведен инспекционный  
визит, результаты которого оформлены актом от 03.07.2024 № 1113-13-7/24.

По результатам инспекционного режима в адрес управляющей компании выдано  
предписание об устранении нарушений лицензионных требований 1113-13-7/24-1 от  
03.07.2024

Указывая, что при проведении контрольного (надзорного) мероприятия допущены грубые нарушения, а также на то, что предписание является неисполнимым для Общества, заявитель обратился в суд с рассматриваемым заявлением.

Согласно [части 1 статьи 198](#) АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с [частью 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, в круг обстоятельств, подлежащих установлению при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных актов, действий (бездействия) госорганов входят проверка соответствия оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту, проверка факта нарушения оспариваемым актом действием (бездействием) прав и законных интересов заявителя, а также соблюдение срока на подачу заявления в суд.

Согласно [части 5 статьи 200](#) АПК РФ с учетом [части 1 статьи 65](#) АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действие (бездействие).

Исходя из [статьи 90](#) Закона о государственном контроле, предписание выносится в случае установления при проведении контролирующим органом соответствующей проверки нарушений законодательства в целях их устранения.

Предписание должностного лица, содержащее законные требования, должно быть реально исполнимо и содержать конкретные указания, четкие формулировки относительно действий, которые необходимо совершить исполнителю и которые должны быть направлены на прекращение и устранение выявленного нарушения; содержащиеся в предписании формулировки должны исключать возможность двоякого толкования; изложение должно быть кратким, четким, ясным, последовательным, доступным для понимания всеми лицами.

Срок в предписании для устранения выявленного нарушения устанавливается контролирующим органом самостоятельно с учетом степени и характера нарушения и возможности устранения такого нарушения хозяйствующим субъектом в обозначенный срок, а продление такого срока возможно лишь в случае наличия уважительных причин, не позволивших в установленные сроки устранить указанное нарушение.

Согласно [части 1 статьи 91](#) Закона N 248-ФЗ решения, принятые по результатам контрольного (надзорного) мероприятия, проведенного с грубым нарушением требований к

организации и осуществлению государственного контроля (надзора), муниципального контроля, предусмотренным [частью 2 настоящей статьи](#), подлежат отмене контрольным (надзорным) органом, проводившим контрольное (надзорное) мероприятие, вышестоящим контрольным (надзорным) органом или судом, в том числе по представлению (заявлению) прокурора. В случае самостоятельного выявления грубых нарушений требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора), муниципального контроля уполномоченное должностное лицо контрольного (надзорного) органа, проводившего контрольное (надзорное) мероприятие, принимает решение о признании результатов такого мероприятия недействительными.

Одним из грубых нарушений требований к организации и осуществлению государственного контроля (надзора), муниципального контроля является проведение контрольного (надзорного) мероприятия, не включенного в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий, за исключением проведения наблюдения за соблюдением обязательных требований и выездного обследования ([пункт 11 части 2 статьи 91 Закона N 248-ФЗ](#)).

В рассматриваемом судом случае, информация о проведении контрольного мероприятия № 76240947600011097245, вопреки утверждению заявителя, включена в «Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий» (скриншот страницы представлен в материалы дела).

Несоответствие QR-кода паспорту контрольного мероприятия не является грубым нарушением, влекущим недействительность результатов проверки

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110 утверждено [Положение](#) о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. В соответствии с [пунктом 3](#) названного Положения лицензионными требованиями к лицензиату помимо требований, предусмотренных [пунктами 1 - 6.1 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации](#), являются следующие требования:

- а) соблюдение требований, предусмотренных [частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации](#);
- б) исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных [частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации](#);
- в) соблюдение требований, предусмотренных [частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации](#);
- г) соблюдение требований, предусмотренных [частью 7 статьи 162 и частью 6 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации](#).

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, 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). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

В силу [частью 2 статьи 162 ЖК РФ](#) по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в данном случае - собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с [частью 3 статьи 162 ЖК РФ](#) в договоре управления многоквартирными жилыми домами в числе прочих условий должны быть предусмотрены

состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок изменения такого перечня.

Частью 1 статьи 158 ЖК РФ 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. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 настоящей статьи.

В силу статьи 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила N 491), и регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество).

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества (пункт 10 Правил N 491).

Согласно пункту 10 указанных Правил общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан; сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. Требования к содержанию и ремонту жилых домов установлены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя от 27.09.2003г. № 170.

Данные Правила №170 определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда (пункт 1.1 Правил).

Надзорным органом установлено, что обще имущество МКД № 50 по ул. Е. Колесовой содержится в ненадлежащем состоянии, а именно: наличие мест загрязнения, отслоения отделочных слоев подъезда; наличие мест повреждения окрасочного слоя оконных рам, откосов дверей в помещении подъезда; наличие мест повреждения, отсутствия плиточного покрытия в местах общего пользования

В доме 15 по ул. Строителей г. Ярославля, имеет место: наличие мест загрязнения, отслоения отделочных слоев подъездов; наличие мест загрязнения, отслоения, окрасочных слоев, повреждение поверхности дверей, оконных откосов и рам в помещениях подъездов, наличие разрушения, отсутствия плиточного покрытия в местах общего пользования.

Общество осуществляет управление спорными домам, следовательно, в силу жилищного законодательства и договора управления Общество обязано соблюдать требования законодательства, определяющие порядок обслуживания и содержания общего имущества многоквартирного дома в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений, обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Выявленные нарушения отражены в акте проверки, зафиксированы на фотографиях, являющихся неотъемлемой частью акта проверки.

При этом в предписании указано на нарушение конкретных требований Положения о лицензировании.

Кроме этого, предписание вынесено в отношении устранения нарушений в отношении содержания общедомового имущества.

Предписание содержит четкие формулировки, ссылки на общие требования минимального перечня не свидетельствуют о недействительности предписания, поскольку порядок и способ устранения нарушения избирает лицо, в адрес которого выдано предписание.

Предписание содержит четкое описание нарушений и требование об их устранении, доказательств невозможности исполнения предписания заявителем не представлено, как и не представлено доказательств невозможности устранения нарушений, в установленный срок.

При изложенных обстоятельствах, у суда отсутствуют основания для удовлетворения заявленных.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения в установленном порядке в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа (ч.1 ст.177 АПК РФ).

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

### **Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства во Второй арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия (изготовления его в полном объеме). Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ярославской области на бумажном носителе или в электронном виде, в том числе в форме электронного документа, – через систему «Мой арбитр» (<http://my.arbitr.ru>).

**Судья**

**Н.Л. Ловыгина**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 16.04.2024 5:31:29

Кому выдана Ловыгина Наталья Леонидовна