

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС26-6776

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 августа 2026 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Антонова М.К., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Государственной жилищной инспекции Ростовской области на постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13 апреля 2026 г. по делу № А53-4931/2025 Арбитражного суда Ростовской области

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Коммунальщик Дона» к Государственной жилищной инспекции Ростовской области о признании недействительным предписания от 28 декабря 2024 г. № 831,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Коммунальщик Дона» (далее – общество, управляющая компания) обратилось в Арбитражный суд Ростовской области с заявлением к Государственной жилищной инспекции Ростовской области (далее – жилищная инспекция) о признании недействительным предписания от 28 декабря 2024 г. № 831.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 6 августа 2025 г. заявление удовлетворено.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 декабря 2025 г. решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13 апреля 2026 г. постановление апелляционного суда отменено в части отказа в признании недействительным пункта 2 предписания жилищной инспекции. В указанной части решение суда первой инстанции оставлено в силе. В остальной части постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Не согласившись с постановлением суда округа, жилищная инспекция обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой ставит вопрос об отмене судебного акта, ссылаясь на существенное нарушение судом норм права.

Основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество на основании протокола общего собрания собственников помещений от 19 апреля 2015 г. № 1 с 8 июня 2015 г. осуществляет управление многоквартирным домом. На собрании собственники многоквартирного дома определили способ управления многоквартирным домом, управляющую организацию и утвердили условия договора управления многоквартирным домом. Тариф на содержание жилого помещения на общем собрании собственников не утверждался, управляющая компания при взимании платы руководствовалась нормативными актами органа местного самоуправления, устанавливающими такой тариф.

Постановлением администрации города Ростова-на-Дону от 28 апреля 2022 г. № 432 «О внесении изменений в постановление администрации города Ростова-на-Дону от 12.10.2020 № 1054 «Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения» (далее - постановление администрации № 432) установлен тариф на содержание жилого помещения в размере 15 рублей 52 копеек.

Поскольку пунктом 6.1.2 договора управления предусмотрена возможность ежегодной индексации размера платы на индекс потребительских цен, управляющая компания в одностороннем порядке без проведения общего собрания собственников произвела перерасчет указанной платы, которая составила 16 рублей 25 копеек за квадратный метр помещения.

Кроме того, в платежный документ за июль 2024 года обществом включена дополнительная статья расходов «ВДГО Газпром» в размере 57 копеек за квадратный метр помещения.

В жилищную инспекцию из Прокуратуры Ростовской области поступило обращение жильца многоквартирного дома, содержащее сведения о включении в платежный документ за июль 2024 года дополнительной статьи расходов «ВДГО Газпром» и увеличении тарифа на содержание общедомового имущества за период с июня 2022 года по март 2024 года в отсутствие решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

На основании указанного обращения жилищной инспекцией проведена внеплановая проверка, по результатам которой 28 декабря 2024 г. составлен акт № 2597 и выдано предписание № 831 об устранении в срок до 15 апреля 2025 г. нарушения порядка расчета размера платы за жилое помещение.

Согласно предписанию жилищной инспекции, общество необоснованно в отсутствие решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома увеличило с 1 марта 2024 г. размер платы за содержание общего имущества на величину индекса потребительских цен 4,7 процента, что составило 16 рублей 25 копеек/м² (пункт 1), а также включило в платежный документ за июль 2024 года собственникам и пользователям помещений дополнительную статью «ВДГО Газпром» в размере 57 копеек/м², которая относится к работам по содержанию общедомового имущества и включается в тариф за содержание и ремонт жилья, если иное не установлено на общем собрании собственников помещений (пункт 2).

Не согласившись с предписанием жилищной инспекции, общество обратилось в арбитражный суд.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 44, 154, 156, 157, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491), пришел к выводу о том, что оспариваемое предписание не соответствует положениям действующего законодательства, нарушает права и законные интересы общества.

Рассматривая спор по пункту 1 предписания, суд исходил из того, что принимая условия договора управления многоквартирным домом, собственниками помещений на общем собрании фактически принято решение, предоставляющее управляющей компании право индексации размера платы с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития Российской Федерации на соответствующий год.

Признавая пункт 2 предписания незаконным, суд указал, что собственникам помещений предлагалось увеличить тариф на содержание жилого помещения с учетом дополнительной платы за содержание внутридомового и газового оборудования (далее – ВДГО), вместе с тем общее собрание собственников по увеличению платы за содержание и ремонт общего имущества не состоялось. При этом управляющая организация, выступая в роли исполнителя услуги, не является ее поставщиком для конечного потребителя. Доказательств того, что денежные средства, полученные управляющей организацией по графе расходов на содержание ВДГО, направлены на иные цели, жилищной инспекцией не представлено.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении заявления, суд апелляционной инстанции, дополнительно руководствуясь Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее - Минимальный перечень), постановлениями Администрации города Ростова-на-Дону от 12 октября 2020 г. № 1054 «Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения» (далее - постановление администрации № 1054), от 22 декабря 2021 г. № 1205 «О внесении изменений в постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 12 октября 2020 г. № 1054» (далее - постановление администрации № 1205) и постановлением администрации № 432, учитывая разъяснения, изложенные в пункте 17 постановления Пленума

Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», пришел к выводу о законности оспариваемого предписания.

По пункту 1 предписания суд апелляционной инстанции исходил из необоснованности самостоятельного увеличения (индексации) обществом в 2024 году установленного органом местного самоуправления тарифа, отметив, что постановлением администрации № 1205 внесены изменения в постановление администрации № 1054, предусматривающие возможность индексации установленного тарифа. Впоследствии, постановлением администрации № 432 размер платы за содержание жилого помещения, утвержденный постановлением № 1054, проиндексирован в 2022 году. При этом пунктом 2 раздела 5 Положения «О порядке установления тарифов (цены, платы) на регулируемые услуги (работы, товары) муниципальных предприятий и учреждений города Ростова-на-Дону, а также юридических лиц, осуществляющих регулируемые виды деятельности», утвержденного решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 28 августа 2012 г. № 318, применение метода индексации при установлении тарифов на два периода регулирования подряд не допускается, в связи с чем в 2023-2024 годах размер платы за содержание жилого помещения не индексировался.

Суд округа в этой части поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Соглашаясь с выводами жилищной инспекции относительно необоснованности включения в платежный документ за июль 2024 года дополнительной статьи «ВДГО Газпром» с суммой к уплате в размере 57 копеек за м², суд апелляционной инстанции исходил из того, что внутридомовая инженерная система газоснабжения входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, обслуживание таких объектов должно осуществляться за счет ставки платы за содержание жилого помещения, их обслуживание является жилищными услугами, которые входят в Минимальный перечень, а не дополнительными (пункт 21 Минимального перечня).

При этом доказательств принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении платы по содержанию общедомового имущества, так и отдельно тарифа по статье «ВДГО Газпром» в материалы дела не представлено, включение в платежный документ дополнительной статьи без решения общего собрания собственников действующим законодательством не предусмотрено.

Кроме того, апелляционный суд указал на непредставление обществом доказательств наличия заключенного с ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» договора по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, а также доказательств оказания исполнителем в проверяемый период услуг по техническому обслуживанию, ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме и перечисления ему полученных от собственников помещений денежных средств.

Отменяя постановление суда апелляционной инстанции в части отказа в признании недействительным пункта 2 предписания жилищной инспекции и оставляя в данной части в силе решение суда первой инстанции, суд округа исходил из того, что собственники помещений многоквартирного дома и управляющая организация не могут уклониться от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомовой инженерной системы газоснабжения, а также оплаты соответствующих работ специализированной организации, имеющей право проведения таких работ. В свою очередь, обоснованность финансовых расходов собственников помещений многоквартирного дома в случае их несогласия с установленными специализированной организацией ценами на проведение таких работ обеспечивается правом на согласование экономически обоснованного тарифа с привлечением уполномоченных органов по тарифному регулированию или в судебном порядке. Доказательств того, что денежные средства, полученные управляющей организацией по графе расходов на содержание ВДГО, направлены на иные цели жилищной инспекцией не представлено.

Выражая несогласие с выводами суда округа, жилищная инспекция в кассационной жалобе приводит доводы о том, что включение в платежный документ дополнительной статьи расходов в отсутствие решения общего собрания собственников является незаконным, учитывая включение спорных расходов в состав платы за содержание жилого помещения, предусмотренной пунктом 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса.

В обоснование заявленного довода жилищная инспекция ссылается на судебную практику.

Кроме того, жилищная инспекция в жалобе указывает, что договор с исполнителем заключен лишь в декабре 2025 года, ранее договорные отношения с исполнителем услуги отсутствовали и фактически в проверяемом периоде не оказывались.

Приведенные доводы заслуживают внимания, в связи с чем кассационную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291⁹ - 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

передать кассационную жалобу Государственной жилищной инспекции Ростовской области вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

М.К.Антонова