

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС26-6776

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

18 сентября 2026 г.

г. Москва

Дело № А53-4931/2025

Резолютивная часть определения объявлена 16 сентября 2026 г.

Полный текст определения изготовлен 18 сентября 2026 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Попова В.В.,

судей Антоновой М.К., Якимова А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании 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,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: публичного акционерного общества «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Антоновой М.К., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

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.

Жилищная инспекция, не согласившись с постановлением суда округа в части признания недействительным пункта 2 предписания, обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой ставит вопрос об отмене судебного акта в указанной части, ссылаясь на существенное нарушение судом норм права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Антоновой М.К. от 18 августа 2026 г. жалоба жилищной инспекции вместе

с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, своих представителей не направили, будучи извещены надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы жилищной инспекции, что в силу части 2 статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемого судебного акта, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что решение суда первой инстанции и постановление суда округа подлежат отмене, а кассационная жалоба жилищной инспекции - удовлетворению по следующим основаниям.

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 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Смены, д.21.

В жилищную инспекцию из Прокуратуры Ростовской области в порядке части 1 статьи 40 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» 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 за квадратный метр (пункт 1), а также включило в платежный документ за июль 2024 года собственникам и пользователям помещений дополнительную статью «ВДГО Газпром» в размере 57 копеек за квадратный метр, 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, ЖК РФ), 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 с целью решения вопроса об увеличении 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 (далее – Правила № 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 услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме), 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 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), 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 ненормативного акта жилищной инспекции.

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 Администрации № 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.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Антоновой М.К. от 18 августа 2026 г. обществу отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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 квадратный метр, 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 за содержание общедомового имущества либо установления 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.

Не согласившись с выводами 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.

Между тем судами первой инстанции и округа не учтено следующее.

Жилищные правоотношения регулируются нормами гражданского, жилищного и иного законодательства Российской Федерации.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу общего принципа гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества Жилищный кодекс устанавливает для всех собственников помещений в многоквартирном доме обязанность с момента возникновения у них права собственности на соответствующие помещения не только нести расходы на их содержание, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в

многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на него путем внесения платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт (часть 3 статьи 30, части 1 и 3 статьи 158 ЖК РФ).

Согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 ЖК РФ, застройщика) 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, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157² ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В силу части 2³ статьи 161 Жилищного кодекса 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 домов, правил пользования

газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьёй 157² ЖК РФ, за обеспечение готовности инженерных систем.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы (пункт 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ).

Таким образом, жилищное законодательство исходит из того, что основным способом установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме является волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме, оформляемое решением общего собрания собственников помещений. В случае непринятия собственниками помещения такого решения размер платы подлежит установлению органом местного самоуправления.

Пунктами 17 и 29 Правил № 491 установлено, что собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Расходы на содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

При этом в состав общего имущества входит внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в

состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (абзац 3 пункта 5 Правил № 491).

Как установлено судами, 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 (протокол от 19 апреля 2015 г.).

В проверяемый период постановлением администрации № 432 установлен тариф на содержание жилого помещения в размере 15 рублей 52 копеек.

Согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, которая в свою очередь включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, взнос на капитальный ремонт.

На основании подпункта «а» пункта 4 Правил № 410 безопасное использование и содержание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования обеспечиваются путем осуществления, в том числе ремонта внутридомового газового оборудования.

При этом в силу пункта 21 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в него входят работы, выполняемые в целях

надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, а именно: организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

Внутридомовая инженерная система газоснабжения входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем обслуживание данных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должно осуществляться за счет ставки платы за содержание жилого помещения.

При рассмотрении дела судами установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не принимали решение, устанавливающее возможность взыскания дополнительной платы за содержание внутридомового и газового оборудования отдельной строкой платежного документа.

Учитывая установленные обстоятельства, Судебная коллегия полагает обоснованными выводы апелляционной инстанции о том, что расходы на содержание и обслуживание внутридомовой инженерной системы газоснабжения должны осуществляться за счет ставки платы за содержание жилого помещения, а принятое решение управляющей организацией в одностороннем порядке в отсутствие волеизъявления собственников о взыскании данной платы как дополнительной услуги в платежных документах не соответствует нормам жилищного законодательства.

Кроме того, судом апелляционной инстанции установлено отсутствие в проверяемом периоде договорных отношений между управляющей компанией и ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону», равно как и отсутствие фактически оказанных услуг по обслуживанию внутридомовой инженерной системы газоснабжения.

Выводы суда округа о недоказанности жилищной инспекцией расходования указанных денежных средств на иные цели не имеет правового значения, поскольку сам факт взимания данной платы в отсутствие волеизъявления собственников уже является незаконным.

Предусмотренная законом императивная обязанность заключения договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО, а также оплаты проведения соответствующих работ специализированной организации, имеющей право проведения таких работ на газовой инфраструктуре, не влияет на взимание данной платы исключительно за счет ставки платы за содержание жилого помещения до тех пор, пока собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании не будет установлено иное.

Следовательно, предписание жилищной инспекции в данной части является законным и обоснованным.

Судебная коллегия полагает, что судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела в указанной части установлены и исследованы все существенные для принятия правильного решения обстоятельства, им дана надлежащая правовая оценка, выводы, изложенные в судебном акте, соответствуют фактическим обстоятельствам дела и действующему законодательству.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что при рассмотрении дела в обжалуемой части судами первой и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем решение суда и постановление суда округа в указанной части подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а постановление суда апелляционной инстанции в части обжалуемого эпизода по делу - оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 291¹¹-291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Ростовской области от 6 августа 2025 г., постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13 апреля 2026 г. по делу № А53-4931/2025 в части признания недействительным пункта 2 предписания Государственной жилищной инспекции Ростовской области от 28 декабря 2024 г. № 831 отменить.

Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25 декабря 2025 г. в указанной части оставить в силе.

В остальной части постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 13 апреля 2026 г. оставить без изменения.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судья

М.К. Антонова

Судья

А.А. Якимов