



# ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65, лит. А  
<http://13aas.arbitr.ru>

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

11 мая 2026 года

Дело №А21-13669/2025

Резолютивная часть постановления объявлена 14 апреля 2026 года

Постановление изготовлено в полном объеме 11 мая 2026 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд  
в составе:

председательствующего Денисюк М.И.  
судей Зотеевой Л.В., Протас Н.И.

при ведении протокола судебного заседания: Столповских К.А.

при участии:

от заявителя: Ракитин А.И. по доверенности от 01.01.2025 (онлайн)  
от заинтересованного лица: не явился, извещен

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-1204/2026) общества с ограниченной ответственностью «ЖЭУ № 13» на решение Арбитражного суда Калининградской области от 17.12.2025 по делу № А21-13669/2025 (судья Лошаков К.В.), принятое

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «ЖЭУ № 13» к Министерству регионального контроля (надзора) Калининградской области об оспаривании предписания от 16.09.2025 № ЖК-2/476/ЛДВ/предп.377

### **установил:**

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ № 13» (далее – заявитель, Общество, ООО «ЖЭУ № 13») обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением об оспаривании предписания Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области (далее – Министерство) от 16.09.2025 № ЖК-2/476/ЛДВ/предп. 377.

Решением суда от 17.12.2025 в удовлетворении заявленных Обществом требований отказано.

Не согласившись с вынесенным решением суда первой инстанции, ООО «ЖЭУ № 13» направило апелляционную жалобу, в которой просит отменить обжалуемое решение суда от 17.12.2025 принять по делу новый судебный акт. В обоснование апелляционной жалобы ее податель указывает, что многоквартирный дом № 5-7А по ул. Космонавта Пацаева в г. Калининграде (далее – МКД) является объектом культурного наследия местного значения, формирование фонда капитального ремонта общего имущества МКД осуществляется на счете регионального оператора – НКО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Калининградской области» (далее – Фонд); в связи со значительным износом фасада МКД собственниками помещений 13.04.2024 на

общем собрании было принято решение о проведении капитального ремонта фасада за счет средств фонда капитального ремонта; спорный МКД был включен в программу капитального ремонта фасада на 2024-2026 годы. Таким образом, по мнению подателя жалобы, ООО «ЖЭУ № 13» не является надлежащим субъектом вмененного нарушения, поскольку именно Фондом не исполнено решение общего собрания собственников МКД и не выполнен капитальный ремонт фасада дома. Также податель жалобы указал, что из оспариваемого предписания невозможно определить объем работ, их вид, а также место проведения. Кроме того, как указывает податель жалобы, договором управления от 22.11.2024, заключенным с собственниками помещений МКД, не предусмотрено выполнение Обществом работ по текущему и капитальному ремонту. Также, по мнению подателя жалобы, Министерством не принято во внимание, что Общество приступило к управлению МКД только в феврале 2025 года и не имеет отношение к формированию фонда капитального ремонта указанного дома; решение о проведении капитального ремонта фасада дома принято собственниками в 2024 году, то есть до заключения договора управления с ООО «ЖЭУ № 13».

Министерством представлен отзыв, в котором доводы апелляционной жалобы отклонены.

Определением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2026 рассмотрение апелляционной жалобы ООО «ЖЭУ № 13» отложено на 14.04.2026 для представления заявителем дополнительных документов и пояснений, необходимых для правильного рассмотрения дела.

ООО «ЖЭУ № 13» в электронном виде с использованием сервиса «Мой арбитр» 10.04.2026 представлено ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов (в копиях): договор управления многоквартирным домом от 22.11.2024, Приказ Минстроя и ЖКХ Калининградской области от 12.12.2023 № 257 с приложениями, письма Минстроя и ЖКХ Калининградской области от 23.03.2026 № 2840-мс-06-03, от 28.10.2025 № 10227-мс-06-03, от 25.07.2025 № 6892-мс-06-03, технический паспорт МКД.

Суд апелляционной инстанции, с целью наиболее полного исследования и оценки обстоятельств дела, приобщил к материалам дела указанные дополнительные доказательства.

В судебном заседании 14.04.2026 представитель Общества поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе.

Министерство извещено надлежащим образом о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы с учетом положений части 1 статьи 121 АПК РФ и пункта 16 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26.12.2017 №57 «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов», в судебное заседание своих представителей не направило, что в силу статей 156 и 266 АПК РФ не препятствует рассмотрению апелляционной жалобы.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены в апелляционном порядке.

Как установлено судом и следует из материалов дела, многоквартирный дом № 5-7А по ул. Космонавта Пацаева в г. Калининграде (далее – МКД) находится в управлении ООО «ЖЭУ №13» на основании договора управления от 22.11.2024.

Согласно сведениям, содержащимся в реестре объектов культурного наследия Калининградской области, спорный МКД относится к объектам культурного наследия.

01.07.2025 через Портал Правительства Калининградской области в адрес Министерства поступило обращение Князева В.Н., согласно которому Князев В.Н.,

как старший дома, сообщает, что спорный МКД является памятником архитектуры, вместе с тем фасад МКД находится в плохом состоянии, при этом НКО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Калининградской области» не принимает мер для проведения ремонта МКД.

На основании решения от 09.07.2025 №ЖК-841/пр должностным лицом Министерства с целью проверки фактов, изложенных в указанном обращении, и в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами проведен инспекционный визит по адресу спорного МКД.

В ходе контрольного мероприятия Министерством были выявлены нарушения положений пункта 3 части 1 статьи 20, части 2 статьи 44, части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), требований пунктов 10, 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), пунктов 3.2.8, 3.2.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170 (далее – Правила № 170), пунктов 3, 7, 11 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее - Минимальный перечень № 290), а именно: выявлены повреждения штукатурных и окрасочных слоев фасада МКД, а также обрушения штукатурных слоев фасада МКД.

Результаты проверочных мероприятий отражены в акте инспекционного визита от 09.07.2025 №ЖК-841/пр и протоколе осмотра от 09.07.2025.

По результатам проверки Министерством выдано Обществу предписание от 09.07.2025 № ЖК-2/377/ЛДВ/25-5117/9-лп об устранении нарушений лицензионных требований, которым Обществу предписано в срок по 15.09.2025 выполнить работы по ремонту штукатурных и окрасочных слоев фасада МКД в местах повреждения и обрушений.

На основании задания от 04.09.2025 №460/5 в рамках осуществления государственного регионального лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами Министерством 16.09.2025 проведено контрольное (надзорное) мероприятие в форме выездного обследования (визуальный осмотр без взаимодействия) с целью проверки исполнения Обществом ранее выданного предписания от 09.07.2025 №ЖК-2/377/ЛДВ/25-5117/9-лп.

В ходе проверки Министерством установлено, что предписание от 09.07.2025 № ЖК-2/377/ЛДВ/25-5117/9-лп Обществом не исполнено, выявлены повреждения, обрушения штукатурных и окрасочных слоев фасада МКД, что зафиксировано в акте от 16.09.2025 № 460 и протоколе осмотра от 16.09.2025 с приложением материалов фотофиксации.

По результатам контрольного (надзорного) мероприятия Министерством Обществу было выдано повторное предписание от 16.09.2025 № ЖК-2/476/ЛДВ/предп.377 об устранении нарушений лицензионных требований, которым Обществу предписано в срок по 15.11.2025 выполнить работы по ремонту штукатурных и окрасочных слоев фасада МКД в местах повреждения и обрушений.

Не согласившись с указанным предписанием, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением, в удовлетворении которого судом первой инстанции отказано.

Исследовав материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, а также проверив правильность применения судом первой инстанции норм материального и

процессуального права, суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 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) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, 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.

При рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, 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 (часть 4 статьи 200 АПК РФ).

В силу пункта 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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 названного Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Пунктом 2 статьи 161 ЖК РФ определено, что одним из способов управления многоквартирным домом является управление многоквартирным домом управляющей организацией.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ 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 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, 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 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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 домах (часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ).

Частью 16 статьи 161 ЖК РФ установлено, что лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

Как установлено судом и следует из материалов дела, многоквартирный дом № 5-7А по ул. Космонавта Пацаева в г. Калининграде (далее – МКД) находится в управлении ООО «ЖЭУ №13» на основании договора управления от 22.11.2024.

Согласно оспариваемому предписанию от 16.09.2025 № ЖК-2/476/ЛДВ/предп.377 Обществу надлежит в срок по 15.11.2025 выполнить работы по ремонту штукатурных и окрасочных слоев фасада МКД в местах повреждения и обрушений.

Вместе с тем, как следует из представленного Обществом в суд апелляционной инстанции Договором управления МКД от 22.11.2024, управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества в МКД в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, установленным Правительством Российской Федерации и условиями настоящего Договора (пункт 2.3).

Общий перечень работ и услуг по Договору приводится в Приложении №3 к Договору. При этом работы по текущему ремонту общего имущества МКД в Приложении №3 не поименованы.

В соответствии с пунктами 4.1, 4.2 Договора цена Договора определяется размером платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме для собственников и иные услуги, утвержденные на общем собрании на основании предложения (расчета) управляющей организации.

В указанную плату не входят: стоимость текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, включая подъезды, внутридомовое и внутриквартирное газовое оборудование, лифтовое оборудование, общедомовые и индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, придомовую территорию и элементы благоустройства. Указанные работы могут быть выполнены за счет дополнительных средств собственников при наличии соответствующего решения общего собрания.

Указанные обстоятельства также подтверждаются представленной в материалы дела копией счета за жилое помещение и коммунальные услуги за март 2026 года, выставленного ООО «ЖЭУ №13» собственнику квартиры МКД.

Из представленных в материалы дела фотоматериалов, приложенных к протоколу осмотра от 16.09.2025, а также фотоматериалов, представленных Обществом, усматривается, что в рассматриваемом случае ремонт фасада МКД относится к работам капитального характера, поскольку штукатурный слой фасада спорного МКД отсутствует (поврежден) фактически по периметру всего дома.

В силу Правил № 170 при капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

Примерный перечень работ, производимых за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, приведен в Приложении № 8 к Правилам.

В силу части 3 статьи 170 ЖК РФ собственники помещений вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных, находящихся на специальном счете; 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора. Исходя из выбранного способа формирования фонда капитального ремонта, денежные средства собственников жилых помещений аккумулируются на счетах регионального оператора либо на специальном счете собственников помещений.

Согласно части 1 статьи 180 ЖК РФ функциями регионального оператора являются в числе прочих осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

В соответствии с частью 1 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

В рассматриваемом случае, из материалов дела усматривается, что в связи со значительным износом фасада спорного МКД собственниками помещений МКД на общем собрании 13.04.2024 было принято решение о проведении капитального ремонта фасада за счет средств фонда капитального ремонта; указанное решение направлено в НКО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Калининградской области».

Также Обществом в материалы дела представлен Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области от 12.12.2022. № 257, из которого следует, что спорный МКД был включен в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области на 2024 год в части выполнения услуг по разработке проектной документации на ремонт фасада (стр. 25 приказа), на 2025 год в части выполнения работ по капитальному ремонту фасада (стр. 72 приказа).

Вместе с тем в сроки, установленные региональной программой, проект на капитальный ремонт фасада, а также сам капитальный ремонт фасада спорного МКД не выполнены.

Из письма от 23.03.2026 № 2840-мс-06-03 следует, что Фондом заключен договор от 26.06.2026 с подрядной организацией ООО «БСК-ПЛЮС» на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния МКД, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта фасада МКД, со сроком его исполнения 07.07.2026.

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае Министерством неправомерно возложена обязанность по выполнению работ по ремонту штукатурных и окрасочных слоев фасада спорного МКД в местах повреждения и обрушений на управляющую организацию (ООО «ЖЭУ № 13»), при том, что данные работы подлежат выполнению в ходе капитального ремонта фасада МКД, обязанность по выполнению которого возложена на Фонд, и спорный МКД уже включен региональную программу капитального ремонта Калининградской области именно в части ремонта фасада дома.

Вопреки выводам суда первой инстанции, вмененные в оспариваемом предписании от 16.09.2025 № ЖК-2/476/ЛДВ/предп.377 требования о выполнении работ по ремонту штукатурных и окрасочных слоев фасада МКД в местах повреждений, при том, что данные повреждения присутствуют по фасаду всего МКД, не могут быть отнесены к работам по содержанию общего имущества МКД, обязанность по выполнению которых возлагается на управляющую организацию.

Учитывая изложенное, заявленные Обществом требования подлежат удовлетворению, предписание Министерства от 16.09.2025 № ЖК-2/476/ЛДВ/предп. 377 об устранении нарушений лицензионных требований подлежит признанию недействительным.

При таких обстоятельствах, апелляционная жалоба Общества подлежит удовлетворению, решение суда первой инстанции от 17.12.2025 подлежит отмене с вынесением по делу нового судебного акта.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение дела в судах первой и апелляционной инстанции в размере 80000 руб. подлежат взысканию с Министерства в пользу Общества.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 2 статьи 269, статьями 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда Калининградской области от 17 декабря 2025 года по делу № А21-13669/2025 отменить.

Признать недействительным предписание Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области от 16.09.2025 № ЖК-2/476/ЛДВ/предп.377 об устранении нарушений лицензионных требований.

Взыскать с Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «ЖЭУ № 13» 80000 руб. расходов по государственной пошлине за рассмотрение дела в судах первой и апелляционной инстанций.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

М.И. Денисюк

Судьи

8

A21-13669/2025

Л.В. Зотеева

Н.И. Протас