



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

28 марта 2018 года

Дело №А21-9183/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 21 марта 2018 года

Постановление изготовлено в полном объеме 28 марта 2018 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Лопато И.Б.
судей Семеновой А.Б., Толкунова В.М.

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Верещагиным С.О.

при участии:

от заявителя: Сологуб О.Э., на основании выписки из ЕГРЮЛ;
Ключников А.А., по доверенности от 25.10.2017;
от заинтересованного лица: не явился, извещен;

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-3868/2018) ООО "УК "Внешстрой-Калининград" на решение Арбитражного суда Калининградской области от 25.12.2017 по делу № А21-9183/2017 (судья Сычевская С.Н.), принятое

по заявлению ООО "Управляющая компания "Внешстрой-Калининград" к Министерству регионального контроля (надзора) Калининградской области

об оспаривании предписания от 14.08.2017 № ЖК-2/506/1/ЖК-3795/О/НАА

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Внешстрой-Калининград» (ОГРН: 1033925019594; ИНН 3906209007; место нахождения: 236016, г. Калининград, ул. Артиллерийская дом 50, далее – Заявитель, Общество) обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением к Министерству регионального контроля (надзора) Калининградской области (ОГРН: 1163926082253;

место нахождения: 236007, г. Калининград, ул. Д. Донского, 1, далее – Министерство, административный орган) об оспаривании предписания от 14.08.2017 № ЖК-2/506/1/ЖК-3795/О/НАА.

Решением суда от 25.12.2017 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с вынесенным по делу решением, Общество обратилось в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда, принять по делу новый судебный акт. В обоснование апелляционной жалобы Общество указывает, что выводы суда не соответствуют материалам дела, а именно судом не учтен протокол собрания собственником от 21.01.2011, а так же неверно применены нормы материального.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал доводы апелляционной жалобы. Министерство, извещенное надлежащим образом о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, отзыв на апелляционную жалобу не представило, представителей в судебное заседание не направило, в связи с чем жалоба рассмотрена в их отсутствие по правилам статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Законность и обоснованность решения суда первой инстанции проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, 04.07.2017 Министерством издан приказ № 1205 о проведении внеплановой, документарной проверки Общества в связи с поступлением 14.06.2017 обращения жильца квартиры № 18 многоквартирного дома № 52 по ул. Артиллерийская в г. Калининграде по вопросу обоснованности повышения платы за содержание жилья в мае 2017 года.

В ходе проверки установлено и отражено в акте проверки от 04.08.2017 № ЖК-1/1205/НАА, что Обществом начислена плата за содержание жилого помещения в размере 20,69 руб. без проведенного в установленном статьями 44-48, частью 7 статьи 156, частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке общего собрания собственников.

При этом, согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Калининград, ул.Артиллерийская, дом 52 от 21.12.2009 принято решение об утверждении платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 14,96 руб./кв.м.

В связи с этим 14.08.2017 Министерством выдано Обществу предписание № ЖК-2/506/1/ЖК-3795/О/НАА по устранению выявленных нарушений требований жилищного законодательства.

Согласно предписанию Общество допустило нарушение подпунктов «б», «в» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110, подпункта «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, подпункта 7 части 1 статьи 193, части 2 статьи 162, части 7 статьи 156, части 1, подпункта 5 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ. В срок до 12.10.2017 Обществу предписано:

- произвести перерасчет платы за содержание жилья согласно размеру 14,96 руб., утвержденного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Калининград, ул.Артиллерийская, дом 52 от 21.12.2009, за 1 кв.м., за весь период производившихся начислений,

- представить в Департамент жилищного контроля и надзора министерства копии заверенных платежных документов, свидетельствующих об осуществлении перерасчета.

Не согласившись с предписанием, Общество оспорило его в Арбитражном суде Калининградской области.

Суд первой инстанции пришел к выводу о законности и обоснованности обжалуемого предписания и отказал в удовлетворении заявления.

Исследовав материалы дела, доводы апелляционной жалобы, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о наличии оснований для отмены решения суда в виду следующего.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Частью 7 статьи 156 ЖК РФ предусмотрено, что размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников

помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Кодекса.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Согласно положениям части 4 статьи 158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Действующее законодательство не предусматривает возможности самостоятельного изменения управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме без решения общего собрания собственников помещений в таком доме, так же как и введение в действие в одностороннем порядке тарифа, отличного от размера, установленного органом местного самоуправления, в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не определен.

В соответствии с подпунктом «ж» пункта 4 Правил № 416 управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением такого стандарта, как организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

При этом подпунктом «а» пункта 11 Правил № 491 предусмотрено, что содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Из материалов дела следует, что Общество осуществляет управление МКД на основании договор управления многоквартирным домом от 21.12.2009 года, заключенного в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений от 21.12.2009.

Как следует из содержания пункта 4.1.12 договора Управляющая компания обязуется производить начисление платежей, установленных в пункте 5.1 договора управления, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц. В соответствии с пунктом 5.1 договора управления многоквартирным домом собственник производит оплату за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение), содержание общего имущества многоквартирного дома, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом.

Согласно пункту 5.3 договора управления размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту определяется на общем собрании собственников (Приложение № 3). В соответствии с Приложением № 3 к договору управления утвержденный общим собранием собственников размер платы составляет 14,96 руб., а также собственник отдельно оплачивает стоимость уборки мест общего пользования 2,54 руб./кв.м., стоимость вывоза и размещения ТБО 2,58 руб./кв.м., техническое обслуживание лифта 1,98 руб./кв.м., техническое обслуживание домофона 20 руб. с квартиры, техническое обслуживание газового хозяйства 2,52 руб./кв.м.

В силу пункта 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ одним из существенных условий договора управления многоквартирным домом является порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Процедура изменения платы за содержание жилого помещения регулируется положениями жилищного законодательства, которые являются специальными по отношению к положениям гражданского законодательства. Вышеназванные нормы призваны в первую очередь гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как наиболее слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей организацией. Жилищное законодательство не предусматривает каких-либо изъятий в части, касающейся одностороннего изменения обслуживающей организацией указанной платы, а равно не предусматривает право лиц, осуществляющих деятельность по содержанию общего имущества многоквартирного дома, на одностороннее изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего

имущества по договорам, заключенным с гражданами-потребителями. Такое изменение возможно только решением общего собрания собственников.

На основании вышеизложенного суд первой инстанции сделал вывод о том, что отдельные размеры платы (за уборку мест общего пользования, вывоз и размещение ТБО, техническое обслуживание лифта, техническое обслуживание домофона, техническое обслуживание газового хозяйства) общим собранием собственников от 21.12.2009 не утверждались.

Вместе с тем судом первой инстанции не учтено следующее.

Пунктом 4 протокола № 1 от 21.12.2009 собственники утвердили проект договора управления, пункты 5.1 и 5.3 которого содержат условия о составе платы по договору и ссылке на приложение № 3 к договору, в котором определены тарифы, в том числе на отдельные услуги.

В приложении № 3 к договору управления указан основной тариф на обслуживание в размере 14,96 рублей, а также услуги, не включенные в основной тариф (изменяемые), и оплачиваемые отдельно, а именно:

- стоимость уборки мест общего пользования в размере 2,54 рублей за 1 кв.м. общей площади;
- вывоз и размещение ТБО в размере 2,58 рублей за 1 кв.м. общей площади;
- техническое обслуживание лифта в размере 1,98 рублей за 1 кв.м. общей площади;
- техническое обслуживание домофона в размере 20 рублей с 1 квартиры;
- техническое обслуживание газового хозяйства в размере 2,52 рублей за 1 кв.м. общей площади.

Правомочность общего собрания собственников и законность протокола от 21.12.2009 и договора управления от 21.12.2009 подтверждены в кассационном порядке Определением Калининградского областного суда от 08.02.2012 по делу № 33-546/2012.

Кроме того, решением общего собрания собственников помещений от 21.01.2011 основной тариф с 14,96 рублей за 1 кв.м. при аналогичном составе услуг был уменьшен до 13,22 рублей за 1 кв.м (пункт 2 протокола).

Вместе с тем, это обстоятельство не учтено Министерством, предписавшим произвести перерасчет исходя из тарифа 14, 96 руб./к.м.

Кроме того, выданное по результатам проверки предписание не содержит указания на период, за который надлежит произвести перерасчет платы.

Содержание Акта проверки от 04.08.2017 № ЖК-1/1205/НАА свидетельствует о том, что проверяющими исследовано лишь обращение ЖК-3795/О от 14.06.2017г., касающееся примененных Обществом тарифов за май 2017 года в отношении собственника квартиры № 18 дома № 52 по улице Артиллерийской. Какой тариф применен в отношении остальных собственников помещений МКД, а также в течение какого периода применялся спорный тариф, в акте проверки не указано. Предписание же не содержит не только периода перерасчета, но и сведений о собственниках помещений, в отношении которых применен ненадлежащий, по мнению Министерства, тариф.

Изложенное свидетельствует о том, что предписание выдано без учета принятого собственниками 21.01.2011 решения о размере тарифа, и не содержит сведений, необходимых для его надлежащего исполнения. Иными словами, предписание является незаконным, необоснованным, не обладающим признаками исполнимости.

Выводы суда первой инстанции об обратном апелляционный суд находит ошибочными, противоречащими материалам дела.

Предписание как ненормативный правовой акт, выносимый по результатам проведения мероприятий административного контроля и направленный на устранение выявленных нарушений, должно соответствовать требованию исполнимости, то есть содержать четкие указания на конкретные действия, которые следует совершить обязанному лицу в целях его надлежащего и своевременного исполнения, с тем, чтобы лицо, на которое возлагается обязанность по исполнению предписания, могло однозначно определить, какие действия и в какие сроки оно должно совершить в целях устранения выявленных нарушений и приведения существующих правоотношений в соответствие с положениями действующего законодательства, а также для избегания неблагоприятных последствий, которые может повлечь неисполнение предписания.

В рассматриваемом случае выданное Министерством в адрес Общества предписание упомянутым критериям не отвечает и не соответствует приведенным правовым нормам, в связи с чем, подлежит признанию недействительным в судебном порядке.

Согласно части 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не

соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

При таких обстоятельствах решение суда подлежит отмене с вынесением нового судебного акта о признании недействительным предписания от 14.08.2017 № ЖК-2/506/1/ЖК-3795/О/НАА.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 269, статьями 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Калининградской области от 25.12.2017 по делу № А21-9183/2017 отменить.

Признать недействительным предписание Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области № ЖК-2/506/1/ЖК-3795/О/НАА от 14.08.2017.

Взыскать с Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Внешстрой-Калининград» расходы по оплате государственной пошлины в размере 4500 руб. за рассмотрение дела в судах первой и апелляционной инстанциях.

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

Председательствующий
Судьи

И.Б. Лопато
А.Б. Семенова
В.М. Толкунов