



**ЧЕТЫРНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ
АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

ул. Батюшкова, д.12, г. Вологда, 160001

<http://14aas.arbitr.ru>

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

10 октября 2016 года

г. Вологда

Дело № А44-4758/2016

Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего Докшиной А.Ю., судей Осокиной Н.Н. и Смирнова В.И. при ведении протокола секретарем судебного заседания Мазалецкой О.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью УО «Новострой» на решение Арбитражного суда Новгородской области от 27 июля 2016 года по делу № А44-4758/2016 (судья Киселева М.С.),

у с т а н о в и л :

общество общества с ограниченной ответственностью УО «Новострой» (ОГРН 1105321006801, ИНН 5321143803; место нахождения: 173009, Великий Новгород, улица Славянская, дом 22, офис 2; далее – ООО УО «Новострой», общество) обратилось в Арбитражный суд Новгородской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к Управлению государственной жилищной инспекции Новгородской области (ОГРН 1035300272171, ИНН 5321091224; место нахождения: 173000, Великий Новгород, улица Большая Московская, дом 12; далее – управление, ГЖИ) о признании незаконным предписания от 19.05.2016 № ЛК-453-16.

Решением Арбитражного суда Новгородской области от 27 июля 2016 года в удовлетворении заявленных требований отказано.

Общество с судебным актом не согласилось и обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить и принять новый судебный акт. В обоснование жалобы указывает на то, что повышение тарифа на содержание и ремонт жилья им осуществлено правомерно на основании пункта 4.3.2 договора управления многоквартирным домом от 22.05.2013, утвержденного общим собранием собственников 22.05.2013. Считает, что условие договора об индексации не противоречит пункту 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Управление в отзыве на жалобу с изложенными в ней доводами не согласилось, просит оставить решение без изменения, апелляционную

жалобу – без удовлетворения.

Стороны надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, представителей в суд не направили, от общества поступило ходатайство о рассмотрении апелляционной жалобы в отсутствие его представителя. В связи с этим дело рассмотрено без участия представителей сторон в соответствии со статьями 123, 156, 266 АПК РФ.

Исследовав доказательства по делу, проверив законность и обоснованность решения суда, изучив доводы жалобы, суд апелляционной инстанции не находит оснований для ее удовлетворения.

Как следует из материалов дела, на основании приказа управления от 29.04.2016 № ЛК-453 в отношении ООО УО «Новострой» проведена внеплановая документарная проверка с целью выяснения обоснованности обращения гражданина Потахина Ю.С. и соблюдения обществом обязательных требований законодательства, результаты которой оформлены актом проверки от 19.05.2016 № ЛК-453-16.

По результатам проверки ООО УО «Новострой» выдано предписание от 19.05.2016 № ЛК-453-16 об устранении выявленных нарушений в срок до 10.06.2016 (том 1, листы 111 – 112).

Из предписания следует, что в ходе проверки выявлено нарушение требований подпункта «ж» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), выразившееся в том, что общество увеличило тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме № 108 (корпус 7) по улице Большой Санкт-Петербургской в Великом Новгороде в одностороннем порядке с нарушением требований части 7 статьи 156 ЖК РФ.

В связи с этим обществу предписано производить расчет размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме № 108 (корпус 7) по улице Большой Санкт-Петербургской в Великом Новгороде с 01 мая 2016 года по утвержденному итоговому протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования от 22.05.2013 тарифу на содержание и текущий ремонт в размере 22 руб. 22 коп. и провести перерасчет платы за февраль-апрель 2016 года по указанному тарифу.

Не согласившись с вынесенным предписанием, общество оспорило его в судебном порядке.

Суд первой инстанции правомерно отказал в удовлетворении заявленного требования.

Из части 1 статьи 198 АПК РФ следует, что для признания ненормативного правового акта государственного органа недействительным необходимо наличие двух факторов: несоответствия оспариваемого акта действующему законодательству и нарушения в результате его принятия прав и законных интересов заявителя.

На основании части 1 статьи 65, части 5 статьи 200 названного Кодекса обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для

принятия государственными органами оспариваемых актов, решений, возлагается на соответствующие органы.

В материалах дела усматривается, что ООО УО «Новострой» и собственники многоквартирного жилого дома № 108 (корпус 7) по улице Большой Санкт-Петербургской в Великом Новгороде заключили договор управления многоквартирным домом от 22.05.2013 сроком на пять лет.

Решением общего собрания собственников дома от 22.05.2013 размер платы по статье содержание и текущий ремонт общего имущества дома утвержден в сумме 22 руб. 22 коп. (том 1, лист 70).

По инициативе общества 15.01.2016 проведено общее собрание собственников дома с постановкой на голосование вопроса об утверждении с 01.01.2016 тарифа за содержание общего имущества в размере 26 руб. 39 коп. По результатам голосования решение об утверждении тарифа в размере 26 руб. 39 коп. не принято в связи с отсутствием кворума (том 1, листы 71).

Вместе с тем общество, руководствуясь пунктом 4.3.2 договора управления от 22.05.2013, в одностороннем порядке осуществило индексацию вышеуказанного тарифа и в квитанциях за февраль, март и апрель 2016 года рассчитало плату за содержание общего имущества исходя их тарифа в размере 26 руб. 39 коп. (том 1, листы 132-133).

Суд первой инстанции обоснованно не согласился с такими действиями заявителя ввиду следующего.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Частью 1 статьи 156 ЖК РФ определено, что плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы 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 настоящего 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 (часть 7 статьи 156 ЖК РФ).

Исходя из вышеизложенного изменение размера платы с учетом индекса

роста цен на жилищно-коммунальные услуги возможно лишь после принятия такого решения на общем собрании собственников помещений.

В силу части 1 статьи 44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников. Решение общего собрания собственников по вопросам его компетенции является обязательным для всех собственников, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание.

Частью 4 статьи 158 названного Кодекса предусмотрено, что если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного.

В соответствии с положениями статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

При этом в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны в том числе порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Пунктом 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 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 за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (пункт 29).

Согласно подпункту «ж» пункта 4 Правил № 416 управление многоквартирным домом обеспечивается организацией и осуществлением 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, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

В рассматриваемом случае собственники помещений в спорном многоквартирном доме, расположенном по адресу: Великий Новгород, улица Большая Санкт-Петербургская, дом 108, корпус 7, приняли решение выбрать в качестве управляющей компании ООО УО «Новострой», что подтверждается протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 22.05.2013.

На этом же собрании собственниками помещений принято решение об утверждении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере 22 руб. 22 коп. (пункт 5 названного протокола).

Из пункта 4 протокола также следует, что собственники приняли решение утвердить условия договора управления и заключить договор управления с обществом.

Во исполнение названного решения собрания собственников с обществом 22.05.2013 заключен договор управления указанным многоквартирным домом (том 1, листы 9-17), пунктом 4.3.2 которого предусмотрено, что при отсутствии ежегодного решения общего собрания собственников дома об утверждении тарифа на содержание и ремонт жилья управляющая организация вправе производить ежегодную индексацию действующего тарифа. Управляющая организация производит индексацию стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту жилья, оказываемых непосредственно управляющей организацией, в соответствии с изменением среднего индекса потребительских цен. Стоимость услуг прочих организаций коммунального комплекса по эксплуатации дома в составе платы за жилье индексируется на процент изменения цены таких услуг на планируемый период (том 1, лист 15).

Размер платы по статье содержание и текущий ремонт общего имущества дома утвержден решением общего собрания собственников помещений указанного дома от 22.05.2013 в сумме 22 руб. 22 коп.

Вместе с тем в квитанциях за период с февраля 2016 года по апрель 2016 года по квартире № 65 вышеуказанного дома расчет платы произведен исходя из тарифа 26 руб. 39 коп., который не утвержден общим собранием.

Решение об установлении платы за содержание общего имущества дома в размере 26 руб. 39 коп. общим собранием собственников не принято, что установлено в акте проверки и не отрицается подателем жалобы.

Общество полагает, что устанавливая самостоятельно с февраля 2016 года размер платы за содержание и ремонт в сумме 26 руб. 39 коп. с 1 кв.м, оно правомерно руководствовалось положениями пункта 4.3.2 договора управления многоквартирным домом от 22.05.2013.

Вместе с тем такая позиция является ошибочной и обоснованно не принята судом первой инстанции.

Процедура изменения платы за содержание жилого помещения регулируется нормами жилищного законодательства, которые являются

специальными по отношению к нормам гражданского законодательства.

Названные нормы призваны в первую очередь гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как наиболее слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей организацией.

ЖК РФ и иные подзаконные акты не предусматривают каких-либо изъятий в части, касающейся одностороннего изменения обслуживающей организацией указанной платы.

По общему правилу, установленному в статье 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В соответствии с частью 1 статьи 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Анализ изложенных норм в совокупности свидетельствует о том, что к существенным условиям названного договора относятся порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы. Размер платы должен быть согласован общим собранием собственников помещений. Порядок определения платы должен быть четко сформулирован.

Законодательство не предусматривает право лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, на одностороннее изменение размера платы за содержание общего имущества по договорам, заключенным с гражданами-потребителями. Такое изменение возможно только решением общего собрания собственников.

Аналогичные выводы содержатся также и в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.02.2016 по делу № А13-3942/2015.

Апелляционная коллегия поддерживает вывод суда первой инстанции о том, что условия договора от 22.05.2013 об одностороннем изменении обществом размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме противоречат специальным нормам жилищного законодательства, а также положениям пункта 4 статьи 421, статьи 422 ГК РФ и являются ничтожными.

Помимо этого, как верно отметил суд первой инстанции, собственники помещений на собрании от 22.05.2013 утвердили договор на управление

многоквартирным домом, но при этом условия этого договора в тексте протокола общего собрания не приведены, что не позволяет достоверно утверждать факт согласия собственников с положениями пункта 4.3.2 договора управления многоквартирным домом от 22.05.2013.

В свою очередь, включение такого условия в договор, утверждаемый собственниками дома на общем собрании, нельзя расценивать как отдельно принятое собственниками решение об утверждении тарифа с учетом индексации.

Между тем по пункту 5 протокола от 22.05.2013 общее собрание собственников помещений приняло решение об утверждении платы по статье «Содержание и ремонт общего имущества дома» в размере 22 руб. 22 коп.

Таким образом, с 22.05.2013 собственники помещений спорного дома установили достаточно жесткий и понятный механизм определения тарифа на содержание и текущий ремонт общего имущества, при этом возможность одностороннего изменения размера платы в тексте протокола не отмечалась.

Ссылка заявителя на пункт 9 Примерных условий договора управления многоквартирным домом, утвержденных приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр, оценена и правомерно отклонена судом первой инстанции, поскольку указанный документ носит рекомендательный характер, а названный пункт Примерных условий определяет возможность установления индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг, установленной в договоре управления, в случае когда размер платы определяется на период более одного календарного года.

При таких обстоятельствах инспекция обоснованно указала на несоблюдение заявителем требований части 7 статьи 156 ЖК РФ и выдала обществу предписание от 19.05.2016 № ЛК-453-16.

Предписание вынесено относительно периода, в течение которого существовало нарушение.

С учетом изложенного суд первой инстанции правомерно отказал ООО УО «Новострой» в удовлетворении требований.

Материалы дела исследованы судом первой инстанции полно и всесторонне, выводы суда соответствуют имеющимся в деле доказательствам, нормы материального права применены правильно, нарушений норм процессуального права не допущено.

Доводы апелляционной жалобы не опровергают выводов суда, а лишь выражают несогласие с ними, поэтому не могут являться основанием для отмены обжалуемого судебного акта.

С учетом изложенного апелляционная инстанция приходит к выводу о том, что спор разрешен в соответствии с требованиями действующего законодательства, основания для отмены решения суда, а также для удовлетворения апелляционной жалобы отсутствуют.

В связи с отказом в удовлетворении апелляционной жалобы расходы по уплате государственной пошлины относятся на подателя жалобы в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации, Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд

п о с т а н о в и л :

решение Арбитражного суда Новгородской области от 27 июля 2016 года по делу № А44-4758/2016 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью УО «Новострой» – без удовлетворения.

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

Председательствующий

А.Ю. Докшина

Судьи

Н.Н. Осокина

В.И. Смирнов