АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460000
http: //www.Orenburg.arbitr.ru/

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Оренбург Дело № А47-6513/2017
11 октября 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена 21 сентября 2017 года
В полном объеме решение изготовлено 11 октября 2017 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Мирошник Анны Сергеевны, при ведении протокола секретарем судебного заседания Миллер Т.Э., рассмотрел в открытом судебном заседании дело по заявлению от 13.06.2017 № 01/03-954/1 общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма» (ИНН 5611073717, ОРГН 1155658005535) (поступило в суд 13.06.2017) к Государственной жилищной инспекции по Оренбургской области о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции по Оренбургской области № ПР-883 от 13.04.2017 об устранении выявленных нарушений лицензионных требований.

Стороны извещены надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, в соответствии со ст. 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также путем размещения информации на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В судебном заседании приняли участие представители сторон:

от заявителя: Золоторева Н.В. (доверенность от 12.07.2017, паспорт), Тищенко А.М. (доверенность № 7/2016 от 03.10.2016, паспорт);

от заинтересованного лица: Шевченко Т.В. – ведущий специалист-эксперт (доверенность №38/01-39 от 09.01.2017).

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма» (далее – ООО «УК «Гамма», общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с заявлением к Государственной жилищной инспекции по Оренбургской области (далее - инспекция, ГЖИ по Оренбургской области, заинтересованное лицо) о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции по

Оренбургской области № ПР-883 от 13.04.2017 об устранении выявленных нарушений лицензионных требований (л.д.18-20).

Заявитель и заинтересованное лицо не заявили ходатайств о необходимости предоставления дополнительных доказательств. При таких обстоятельствах суд рассматривает дело, исходя из совокупности имеющихся в деле доказательств, с учетом положений ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении материалов дела, судом установлены следующие обстоятельства.

На основании распоряжения заместителя начальника государственной жилищной инспекции от 23.03.2017 № 883 (л.д. 57-58) в период с 31 марта по 13 апреля 2017 года инспекцией проведена внеплановая документарная проверка на предмет соблюдения ООО «УК «Гамма» лицензионных требований, установленных п.п. «б» п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 №1110 (далее – Положение о лицензировании) (исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ) в части применения платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 по ул. Родимцева г. Оренбург в период с августа 2016 по март 2017 года.

По результатам проверки инспекцией установлено, что общество в нарушение условий договора управления от 29.05.2015 (л.д. 85-90) в вышеуказанный период применяло плату за содержание и ремонт жилого помещения в данном доме в размере, не установленном решением общего собрания собственников помещений – 27,50 руб. за 1 кв.м.

По результатам составлен акт проверки органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля юридического лица, индивидуального предпринимателя от 13.04.2017 № А-883 (л.д.54-56). Из материалов проверки следует, что общество применяет плату за содержание жилого помещения в размере 27,50 руб. за 1 кв. м. в одностороннем порядке, без решения общего собрания собственников названного многоквартирного дома.

В целях устранения нарушений обществу выдано предписание от 13.04.2017 № ПР-883 (л.д.47-48), в котором указано, что лицензиатом – ООО «Управляющая компания «Гамма» не соблюдаются лицензионные требования, установленные Положением о лицензировании. В нарушение п.п. 6.1-6.3, 8.3, 9.1, 9.2 договора управления от 29.05.2015 ООО «»УК «Гамма» в период с августа по декабрь 2016, а также с января по март 2017 года (с учетом изменений, вступивших в силу с 01.01.2017) применяло плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме № 1 по ул. Родимцева г. Оренбурга в размере, не установленном решением общего

собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме (далее – МКД) - 27,50 руб. за 1 кв. м.

Полагая, что указанное предписание не соответствует действующему законодательству и нарушает права и законные интересы общества, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В обосновании своих доводов заявитель указывает на то, что общим собранием собственников помещений многоквартирного дома №1 по ул.Родимцева в г.Оренбурге 06.08.2015 (л.д.112-117) утвержден договор управления от 29.05.2015 № 042 в новой редакции. В период с июля 2015 года по июль 2016 года ООО «УК «Гамма» применяло тариф, утвержденный общим собранием собственников помещений МКД и указанный в п. 8.3 договора управления, а в период с августа 2016 года по март 2017 года руководствовалось соответствующими положениями договора управления в новой редакции.

Жилищная инспекция против удовлетворения заявленных требований возражала, ссылаясь на доводы, изложенные в отзыве (л.д. 51-53).

Заслушав представителей участвующих в деле лиц, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу, что в удовлетворении заявленных требований следует отказать.

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Согласно части 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Из положений статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует, что для признания недействительными ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов индивидуального предпринимателя или юридического лица в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу частью 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение.

Вместе с тем, указанные нормы не освобождают заявителя от обязанности доказывания обстоятельств, на которые он ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с подпунктом 51 части 1 статьи 12 Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" (далее - ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности"), ч. 1.3 ст. 192 Жилищного кодекса Российской Федерации предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами подлежит лицензированию.

В силу части 7 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) государственный жилищный надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии на ее осуществление.

Таким образом, с момента получения управляющей компанией лицензии в отношении нее осуществляется только лицензионный контроль для проверки соблюдения ею лицензионных требований, названных в пункте 3 Положения о лицензировании.

Согласно статье 192 Жилищного кодекса Российской Федерации деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (часть 1).

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами, осуществление лицензионного контроля (часть 3).

Контроль за соблюдением органами государственного жилищного надзора требований настоящего Кодекса и Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В случае нарушения требований настоящего Кодекса и Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами должностные лица уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти выдают руководителю органа государственного жилищного надзора обязательные для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений (часть 7).

В силу подпункта "а" пункта 9 "Положения о государственной жилищной инспекции по Оренбургской области", утвержденного указом Губернатора Оренбургской области от 15.02.2010 N 25-ук, на территории Оренбургской области лицензионный контроль осуществляет Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области.

Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области является органом исполнительной власти Оренбургской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор.

Частью 1 ст. 20 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) определено, что под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), нарушений ограничений изменения размера

вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования), посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

На основании пункта 3 части 5 статьи 20 ЖК РФ должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Исходя из приведенных норм права, оспариваемое предписание выдано уполномоченным органом в пределах его компетенции.

Внеплановая проверка соблюдения заявителем требований жилищного законодательства проведена жилищной инспекцией с соблюдением положений Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей организации и поведения внеплановых проверок, установленных, частями 4.1 и 4.2 статьи 20 ЖК РФ. Процессуальных нарушений Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ в ходе проведения заинтересованным лицом проверки в отношении заявителя судом при рассмотрении дела не установлено; на нарушение Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ заявителем не указано. Данные факты заявителем не оспаривается.

В силу пункта 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией.

Согласно пунктам 2, 3, 9 статьи 161 ЖК РФ при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления

домом управляющей организацией, ей передается весь комплекс полномочий по управлению домом.

Как следует из материалов дела и не оспаривается лицами, участвующими в деле, собственниками помещений в МКД избран способ управления - управляющая организация.

Статьей 4 ЖК РФ установлено, что правоотношения по содержанию и ремонту жилых помещений, внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме регулируются нормами жилищного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно части 2 статьи 161 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 либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В соответствии с пунктом 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 жилого помещения.

Частью 2 статьи 154 ЖК РФ в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включены, в числе прочего: плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Исходя из части 1 статьи 156 ЖК РФ, плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Частью 7 статьи 156 ЖК РФ установлено, что 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.

Согласно 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 (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Указанные положения в полной мере согласуются с положениями статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила, Правила N 491).

Согласно пункту 31 названных Правил при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

На основании пункта 35 Правил N 491 указанные в пунктах 31 - 34 настоящих Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

В соответствии с частью 1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего

собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Из приведенных норм права следует, что основным способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме путем принятия решения об этом на общем собрании. Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение со стороны управляющей организации возможности в одностороннем порядке необоснованно по своему собственному усмотрению изменять плату.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, который находится под управлением управляющей организации, по общему правилу определяется на общем собрании собственниками помещений.

Закрепленная частью 4 статьи 158 ЖК РФ обязанность органа местного самоуправления по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения носит факультативный характер и является дополнительной гарантией обеспечения исполнения обязанности собственников жилых помещений по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников только в том случае, если собственниками самостоятельно такое решение не принято.

Из материалов дела следует, что согласно договору управления МКД от 29.05.2015 (л.д.85-90), себестоимость работ, услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, на дату заключения договора составляет 24,39 руб. за 1 кв.м. площади помещения с последующим изменением с 01.07.2015 до 25,75 руб. за 1 кв.м. площади помещения, а во второй и последующие годы действия договора, в порядке, определенном разделом 9 договора (пункт 8.3 договора).

Пунктом 9.2 договора установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается решением общего собрания собственников каждый год действия договора.

Размер платы на каждый последующий год действия договора, начиная со второго, определяется с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год.

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения производится на основании решения общего собрания собственников.

Если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, управляющая организация применяет к размеру платы за управление, содержание и ремонт помещений предельный индекс изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, утвержденный высшим должностным лицом субъекта РФ на

соответствующий год по муниципальному образованию (пункт 9.3 договора).

Из материалов дела следует и заявителем не оспаривается, что в период с августа 2016 года по декабрь 2016 года (включительно) управляющей организацией применялась плата за содержание и ремонт жилого помещения в размере 27,50 руб. за 1 кв. м.; с января по март 2017 года – в размере 28, 67 руб. за 1 кв. м. с учетом расходов на оплату коммунальных услуг, потребляемых на общедомовые нужды (1,17 руб. за 1 кв. м.).

Между тем, в ходе проверки жилищной инспекцией было установлено, что общим собранием собственников помещений МКД не принималось решения о повышении указанной выше платы.

Заявителем представлен договор от 06.08.2015 № 042 управления многоквартирным домом № 1 по улице Родимцева в городе Оренбурге (новая редакция) (л.д.112-117), содержание которого не совпадает с договором от 29.05.2015.

Согласно пункту 9.3 представленного договора (новая редакция), размер платы на каждый последующий год действия договора, начиная со второго, определяется с учетом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, утвержденного Советом МКД Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может быть ниже размера, обеспечивающего содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Из представленного заявителем Перечня услуг (работ) по управлению МКД невозможно установить конкретный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД.

Кроме того, из содержания представленного договора следует, что в данном случае собственники вышеуказанного жилого многоквартирного дома определили только порядок дальнейшего изменения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, но при этом не установили ее конкретный размер с учетом требований части 7 статьи 156 ЖК РФ. Указанная в договоре формулировка порядка определения платы не конкретна, не содержит указания на конкретный механизм индексации, не приведен нормативный акт, в соответствии с которым возможна такая индексация.

С учетом изложенного, довод заявителя о применении в спорные периоды тарифа, предусмотренного пунктом 8.3 договора управления от 06.08.2015 (в новой редакции), судом отклоняется как несостоятельный.

Кроме того, суд критически относится к ссылке заявителя о том, что особенности правового регулирования заключения и изменения договора управления МКЖ (множественность лиц на одной стороне договора, необходимость самостоятельного юридического факта – решения общего собрания, отсутствие персонализированного уполномоченного лица, которому надлежит направлять оферту или акцепт, требование

определенного числа подписей к договору управления и к любому дополнительному соглашения к нему) лишают смысла использование процедуры изменения договора управления дополнительным соглашением, в отличие от новой редакции договора управления, которая менее затратна и более понятна собственникам, в связи с чем, форма (наименование) материального носителя значения не имеет и представленный договор от 06.08.2015 является новой редакцией ранее заключенного договора управления от 29.05.2015, утвержденного общим собранием собственников МКД.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно части 6 статьи 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством (часть 8 статьи 162 ЖК РФ).

С учетом фактических обстоятельств дела и анализа представленных договоров управления (от 29.05.2015, от 06.08.2015), суд приходит к выводу о том, что договор от 06.08.2015 № 042 управления многоквартирным домом не является новой редакцией договора управления от 29.05.2015 № 042, а выступает как самостоятельный (второй) договор управления многоквартирного дома № 1 по ул. Родимцева г. Оренбурга при наличии действующего (не прекращенного) договора управления МКД по указанному адресу, которым установлен размер платы за содержание жилого помещения в размере 25,75 руб. за 1 кв. м.

С учетом изложенного, судом отклоняется довод заявителя о том, что датировка 06.08.2015 договора № 042 только фиксирует дату с которой начинает действовать новая редакция договора от 29.05.2015 № 042.

Довод заявителя о том, что договор от 06.08.2015 является новой (дополнительной) редакцией ранее заключенного управляющей компанией с собственниками помещений МКД судом отклоняется как документально неподтвержденный.

Судом установлено наличие противоречий и расхождений между указанными договорами, что свидетельствует о самостоятельном характере каждого из них, указанное обстоятельство не позволяет прийти к выводу о правомерности действий заявителя по начислению платы на содержание и ремонт общего имущества в размере превышающем 25,75 руб./м2., утвержденной ранее решением общего собрания собственников помещений МКД.

При этом, суд отмечает, что предусмотренная пунктом 9.3 договора от 06.05.2015 возможность индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не может быть признана соответствующей действующему законодательству исходя из следующего.

Пунктом 1 статьи 422 ГК РФ предусмотрено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законами и иными нормативными актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иным правовым актом (пункт 4 статьи 421 ГК РФ).

Условие договора от 06.05.2015 касающиеся индексации управляющей организацией по своему усмотрению размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД не соответствует порядку изменения платы за содержание жилого помещения, предусмотренному специальными по отношению к нормам гражданского законодательства нормами жилищного законодательства.

Учитывая изложенные выше обстоятельства, суд исходит из того, что ЖК РФ, а также правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, не предусмотрена возможность повышения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе путем индексации управляющей организацией по своему усмотрению, в отсутствие решения собрания собственников помещений.

Названные 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.

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.

С учетом изложенного, ссылка заявителя в обосновании правомерности его действий по повышению тарифов на то, что договор управления является действующим, в установленном законом порядке никем не оспорен, не отменен и не изменен судом отклоняется как несостоятельная.

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.

Ссылка заявителя в обосновании своей позиции на ч. 4 ст. 158 ЖК РФ судом отклоняется как несостоятельная по следующим основания.

Закрепленная частью 4 статьи 158 ЖК РФ обязанность органа местного самоуправления по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения носит факультативный характер и является дополнительной гарантией обеспечения исполнения обязанности собственников жилых помещений по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) в том случае, если сами собственники такое решение не приняли.

В рассматриваемой ситуации собственниками спорного МКД право на определение платы за содержание и ремонт жилого помещения было реализовано самостоятельно и был утвержден размер платы на содержание и ремонт общего имущества в размере 25,75 руб./м2 (с 01.07.2015, договор № 042 от 29.05.2015).

Поскольку достоверных доказательств принятия собственниками помещений в МКД решения об изменении с размера платы за содержание и ремонт заявителем в материалы дела не представлено, выводы ГЖИ о нарушении обществом части 7 ст. 156 ЖК РФ и п. 31 Правил № 491 являются обоснованными.

Таким образом, материалами дела подтверждается, что решение о применении повышенных тарифов было принято управляющей организацией в одностороннем порядке, что является нарушением требований части 7 статьи 156 ЖК РФ.

Кроме того, суд отмечает, что условия договора от 06.08.2015 об одностороннем изменении обществом размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в порядке индексации,

противоречат специальным нормам жилищного законодательства, а также положениям пункта 4 статьи 421, статьи 422 ГК РФ, вследствие чего являются ничтожными.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что ООО «Управляющая компания «Гамма» допущены нарушения обязательных требований действующего законодательства при начислении платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме № 1 по ул. Родимцева г. Оренбурга размере, не установленном решением общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме – 27,50 руб. за 1 кв. м. за период с августа по декабрь 2016 года (включительно); с января по март 2017 года – 28,67 за 1 кв. м. с учетом расходов на оплату коммунальных услуг, потребляемых на общедомовые нужды (1,17 руб. за 1 кв. м.).

В соответствии с п. 3 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ должностные лица органов государственного жилищного надзора имеют право выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Пунктом 2 Положения о государственной жилищной инспекции по Оренбургской области, утвержденного Указом Губернатора Оренбургской области от 15 февраля 2010 года № 25-ук, установлено, что Инспекция является органом исполнительной власти Оренбургской области, осуществляющим региональный государственный жилищный надзор.

Отношения в области организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, защиты прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля, порядок организации и проведения проверок установлены Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Закон № 294-ФЗ).

Порядок организации, проведения и оформления результатов проверки регламентирован главой 2 Закона № 294-ФЗ.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Административного регламента государственной жилищной инспекции по Оренбургской области по исполнению государственной функции по осуществлению регионального государственного жилищного надзора, утвержденного приказом государственной жилищной инспекции по Оренбургской области от 20.02.2015 г. № 10/од (далее - Административный регламент), уполномоченным должностным лицом инспекции в отношении общества проведены мероприятия по контролю за соблюдением обязательных требований действующего законодательства к предоставлению

коммунальных услуг в многоквартирном доме, установлен факт нарушения Обществом обязательных требований действующего законодательства, в результате выдано предписание об устранении выявленного нарушения в установленный срок.

Права и законные интересы общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности инспекцией не нарушены, поскольку обязанность по соблюдению положений действующего законодательства закреплена в том числе и за организациями, согласно ч. 2 ст. 15 Конституции РФ.

Довод заявителя относительно того, что возложение на ПАО «Т Плюс» обязанности по устранению выявленных нарушений является не правомерным, ограничение права на получение денежных средств за поставленный коммунальный ресурс в полном объеме является нарушением экономических интересов общества, судом отклоняется как несостоятельный по основаниям изложенным ранее.

Порядок осуществления государственного жилищного надзора регламентирован положениями статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с части 3 которой, к отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, муниципального контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц (за исключением региональных операторов), индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона № 294-ФЗ с учетом особенностей организации и проведения плановых и внеплановых проверок, установленных частями 4.1 и 4.2 этой статьи.

Пунктом 1 части 1 статьи 17 Федерального закона № 294-ФЗ установлено, что в случае выявления при проведении проверки нарушений юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, должностные лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля, проводившие проверку, в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязаны выдать предписание юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения.

То есть предписание об устранении нарушений выдается только в случае выявления нарушения в ходе проведенной уполномоченным органом проверки.

В предписании отражены выявленные нарушения, указанные факты имеют непосредственное отношение к предмету проверки, предписание содержит понятную формулировку способа устранения нарушений, содержит срок исполнения. Каких-либо неясностей, непонятных положений предписание не содержит.

Предписание инспекции содержит ссылку на нормы действующего жилищного законодательства, которые нарушены, а также указано

конкретное действие общества, необходимое для устранения выявленного нарушения действующего законодательства.

Таким образом, выданное инспекцией предписание законно, обоснованно и исполнимо.

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции считает, что ГЖИ по Оренбургской области на законных основаниях выдало заявителю оспариваемое предписание.

С учетом изложенного, инспекция в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 17 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" правомерно выдала предписание об устранении выявленного нарушения.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, суд первой инстанции считает, что оспариваемое предписание, которым инспекция предложила заявителю устранить выявленные нарушения (произвести перерасчет платы за содержание жилого помещения собственникам помещений в многоквартирном доме № 1 по ул. Родимцева г. Оренбурга за период с августа по декабрь 2016 года (включительно) исходя из размера - 25,75 руб. за 1 кв. м.; произвести перерасчет платы за содержание жилого помещения собственникам помещений в многоквартирном доме № 1 по ул. Родимцева г. Оренбурга за период с января по март 2017 – исходя из размера 26,92 руб. за 1 кв. м. (25,75 руб. за 1 кв. м. – размер платы за содержание жилого помещения, установленный условиями договора управления от 29.05.2015; 1,17 руб. за 1 кв. м. – плата за коммунальные ресурсы, потребленные для содержания общего имущества, с учетом изменений жилищного законодательства, вступивших в силу с 01.01.2017) соответствует требованиям действующего законодательства, в связи с чем, отсутствуют основания для признания прав и законных интересов заявителя нарушенными.

Доказательства нарушения оспариваемым предписанием прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности и иной экономической деятельности в материалах дела отсутствуют, суду не представлены.

В соответствии с частью 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

При указанных обстоятельствах суд первой инстанции приходит к выводу об отсутствии оснований для признания оспариваемого предписания недействительным.

Изложенные иные доводы заявителя отклоняются судом как основанные на неверном толковании действующих норм права и противоречащие материалам судебного дела.

Согласно ч. 2 ст. 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд решает вопросы о сохранении действия мер по обеспечению иска или об отмене обеспечения иска либо об обеспечении исполнения решения.

Обеспечительные меры, принятые определением арбитражного суда от 13.06.2017 (л.д.7-9) подлежат отмене с момента вступления решения суда в законную силу.

Расходы по уплате государственной пошлины в сумме 3 000 руб. 00 коп. относятся на заявителя.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гамма» отказать.

Обеспечительные меры отменить с момента вступления решения суда в законную силу.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия (изготовления в полном объеме), если не подана апелляционная жалоба в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Оренбургской области.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия. По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья А.С.Мирошник