



ВОСЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

№ 18АП-15105/2017

г. Челябинск

26 декабря 2017 года

Дело № А47-6513/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 25 декабря 2017 года.
Постановление изготовлено в полном объеме 26 декабря 2017 года.

Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Арямова А.А.,
судей Плаксиной Н.Г., Костина В.Ю.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Зыковой А.А.,
рассмотрел в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма»
на решение Арбитражного суда Оренбургской области от 11.10.2017 по делу
№А47-6513/2017 (судья Мирошник А.С.).

В судебном заседании приняли участие представители:
общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Гамма» - Тищенко А.М. (доверенность №7/2016 от 03.10.2016), Золотарева
Н.В. (доверенность от 12.07.2017);

Государственной жилищной инспекции по Оренбургской области –
Вербицкая В.С. (доверенность №38/01-8889 от 28.08.2017).

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Гамма» (далее – заявитель, ООО УК «Гамма», общество) обратилось в
Арбитражный суд Оренбургской области с заявлением к Государственной
жилищной инспекции по Оренбургской области (далее – ГЖИ по Оренбургской
области, инспекция) о признании недействительным предписания от 13.04.2017
№ПР-883 об устранении выявленных нарушений лицензионных требований.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 11.10.2017
(резолютивная часть решения объявлена 21.09.2017) в удовлетворении
требований заявителя отказано.

Не согласившись с решением суда, ООО УК «Гамма» обжаловало его в
апелляционном порядке. В апелляционной жалобе и дополнениях к ней
общество ссылается на несоответствие выводов суда обстоятельствам дела и
неправильное применение судом норм материального права. Указывает на
незаконность оспоренного предписания, обращая внимание на следующие
обстоятельства: предписанием обществу вменено в вину нарушение требований

ч.7 ст.156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), соблюдение которых не имеет отношение к лицензионным требованиям; инспекцией по существу проведена не проверка соблюдения лицензионных требований, а проверка соответствия закону договора управления общим имуществом многоквартирного дома, по которому стороны сделки претензий друг к другу не имели, то есть, инспекция вышла за пределы предоставленных ей полномочий; требование о проведении перерасчета платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме является гражданско-правовым требованием и не может быть облечено в форму обязательного для исполнения предписания; неверен вывод суда о том, что договор от 29.05.2015 не позволяет определить конкретный размер платы за содержание жилого помещения, так как пункт 8.3 договора (в реакции от 06.08.2015) содержит размер платы в рублях, а п.9.3 договора предусматривает последующую индексацию платы; оспоренное предписание не направлено на прекращение нарушений нормативных требований, так как перерасчет платы не повлечет устранения нарушения пп.«б» п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 №1110 (далее – Положение №1110), поскольку эта норма предписывает соблюдать требования ч.2 ст.162 ЖК РФ, нарушение которой не установлено; инспекцией нарушены положения ч.3.2 ст.10, ч.ч.3, 4, 8 ст.11 Федерального закона 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), так как не приняты и не рассмотрены имевшиеся в ее распоряжении документы; оспоренное предписание нарушает права заявителя, так как обязывает его применить низкий тариф платы и возратить собственникам помещений денежные средства. Помимо этого, заявитель полагает неправомерной данную судом первой инстанции оценку договора управления многоквартирным домом в новой редакции от 06.08.2015, утвержденной протоколом внеочередного собрания собственников помещений от 06.08.2015, поскольку законность решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и заключенного по итогам такого собрания договора не входит в предмет оценки по настоящему делу.

В судебном заседании представители заявителя на доводах апелляционной жалобы настаивали.

Представитель инспекции в судебном заседании против удовлетворения апелляционной жалобы возражал. Полагает решение суда первой инстанции законным и обоснованным.

Арбитражный суд апелляционной инстанции, повторно рассмотрев дело в порядке статей 268, 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, полагает обжалованный судебный акт не подлежащим отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела ООО УК «Гамма» зарегистрировано в

качестве юридического лица за основным государственным регистрационным номером 1155658005535 и на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 05.05.2015 осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом №1 по ул. Родимцева в г. Оренбурге.

В связи с поступлением у ГЖИ по Оренбургской области обращения от 17.02.2017, содержащего информацию о нарушении лицензионных требований при осуществлении деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, распоряжением заместителя начальника инспекции от 23.03.2017 №883 в отношении заявителя назначено проведение внеплановой документальной проверки.

Проверка проведена в период с 31.03.2017 и 13.04.2017. Результаты проверки оформлены актом от 13.04.2017 №А-883, которым зафиксировано нарушение требований ч.3 ст.158, ч.2 ст.162 ЖК РФ, пп.«б» п.3 Положения №1110, п.31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее – Правила №491) и пп.«в» п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416 (далее – Правила №416), а именно: в нарушение п.п.6.1-6.3, 8.3, 9.1, 9.2 договора управления от 29.05.2015 в период с августа по декабрь 2016 года, а также с января по март 2017 года (с учетом изменений, вступивших в силу с 01.01.2017) общество применяло плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме №1 по ул. Родимцева в г. Оренбурге в размере, не установленном решением общего собрания собственников помещений – 27,5 руб. за 1 кв.м, что подтверждается соответствующими платежными документами.

По итогам проверки обществу выдано предписание от 13.04.2017 №ПР-883, которым предписано устранить указанное нарушение в срок до 13.06.2017, для чего произвести перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений указанного дома за период с августа по декабрь 2016 года исходя из размера платы – 25,75 руб. за 1 кв.м, а за период с января по март 2017 года исходя из размера платы – 26,92 руб. за 1 кв.м (25,75 руб. за 1 кв.м – размер платы, установленный договором 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).

Считая это предписание незаконным и нарушающим его права и законные интересы в сфере экономической деятельности, заявитель обратился с рассматриваемым заявлением в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из вывода о соответствии оспоренного ненормативного акта закону.

Оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все имеющиеся в деле доказательства в их

совокупности, суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

Частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, 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.

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии ч.1.3 ст.161, ч.1 ст.192 ЖК РФ.

В силу п.8.5 ст.13 ЖК РФ к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относится осуществление лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

Порядок осуществления лицензионного контроля урегулирован ст.196 ЖК РФ в силу которой лицензионный контроль осуществляется должностными лицами органа государственного жилищного надзора.

Частями 6 и 7 статьи 19 Федерального закона от 04.05.2011 №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» установлено, что в отношении лицензиата лицензирующим органом проводятся документарные проверки, плановые проверки и в соответствии с частью 10 настоящей статьи внеплановые выездные проверки. Предметом указанных проверок лицензиата являются содержащиеся в документах лицензиата сведения о его деятельности, состоянии используемых при осуществлении лицензируемого вида деятельности помещений, зданий, сооружений, технических средств, оборудования, иных объектов, соответствие работников лицензиата лицензионным требованиям, выполняемые работы, оказываемые услуги, принимаемые лицензиатом меры по соблюдению лицензионных требований, исполнению предписаний об устранении выявленных нарушений лицензионных требований.

Пунктом 9 Положения о государственной жилищной инспекции по Оренбургской области, утвержденного Указом Губернатора Оренбургской области от 15.02.2010 №25-ук инспекция наделена полномочиями по осуществлению лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с п.13 Положения №1110, при проведении лицензионного контроля должностные лица лицензирующего органа имеют право в том числе выдавать лицензиатам предписания об устранении выявленных нарушений лицензионных требований к осуществлению предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, оспоренное предписание об устранении выявленных нарушений лицензионных требований выдано инспекцией в пределах предоставленных ей полномочий.

Как установлено судом первой инстанции, внеплановая проверка соблюдения заявителем лицензионных требований проведена инспекцией с соблюдением положений Закона №294-ФЗ с учетом особенностей организации и поведения внеплановых проверок, установленных, частями 4.1 и 4.2 статьи 20 ЖК РФ. На нарушение требований Закона №294-ФЗ заявитель при рассмотрении дела в суде первой инстанции не ссылался, действия инспекции при проведении проверки не оспаривал. В этой связи приведенный в апелляционной жалобе дополнительный довод общества о нарушении действиями инспекции положений указанного закона в связи с неполнотой исследования имеющихся в ее распоряжении документов не принимается судом апелляционной инстанции во внимание.

Из содержания акта проверки и оспоренного предписания следует, что основанием для выдачи предписания послужил вывод инспекции о нарушении обществом лицензионных требований при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом №1 по ул. Родимцева в г. Оренбурге ввиду применения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме в размере, не установленном решением общего собрания собственников помещений – 27,5 руб. за 1 кв.м.

В соответствии с пп.«б» п.3 Положения №1110, лицензионным требованием к лицензиату, устанавливаемым в соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности», является в том числе соблюдение исполнения обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

Частью 2 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что 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 этого Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 этого 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, неисполнение управляющей организацией обязанностей по договору управления многоквартирным домом является нарушением лицензионных требований.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением

следующих стандартов: подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома (пп.«в» п.4 Правил №416).

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч.1 ст.153 ЖК РФ).

В соответствии частью 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, включающую 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.

Статьей 156 ЖК РФ установлено, что плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ч.1). 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 этого Кодекса, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 этой статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (ч.7).

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 (ч.4 ст.158 ЖК РФ)

Пунктом 31 Правил №491 установлено, что при определении размера платы за содержание 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.

Таким образом, способами установления и изменения размера платы за

содержание и ремонт жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) являются: волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме, реализуемое путем принятия решения об этом на общем собрании (основной способ); решение органа местного самоуправления (дополнительный способ).

В соответствии с п.17 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 №22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и начислять плату за содержание жилого помещения в размере, превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 и 8 статьи 162 ЖК РФ, пункт 1 статьи 310, пункт 1 статьи 432, статьи 450 - 453 ГК РФ).

Из материалов дела следует, что пунктом 8.3 заключенного с ООО УК «Гамма» договора управления многоквартирным домом №1 по ул. Родимцева в г. Оренбурге от 29.05.2015 себестоимость работ, услуг по управлению МКД содержанию и ремонту общего имущества на дату заключения договора определена в размере 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.

При этом, пунктами 9.2 и 9.3 указанного 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 многоквартирном доме 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.

В материалы дела обществом представлен договор от 06.08.2015 №042 управления многоквартирным домом №1 по ул. Родимцева в г.Оренбурге, содержание которого частично не совпадает с содержанием договора от 29.05.2015. Пунктом 8.3 договора от 06.08.2015 №042 установлено, что себестоимость работ, услуг по управлению МКД содержанию и ремонту

общего имущества на дату заключения договора определена в размере 25,75 руб. за 1 кв.м. площади помещения с последующим изменением в последующие годы действия договора в порядке, определенном разделом 9 договора. Пунктами 9.2 и 9.3 этого договора предусмотрено, что размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения при заключении договора устанавливается решением общего собрания собственников. 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. 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 Российской Федерации. Если собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с п.6.2 договора не инициировали общее собрание и/или собрание не состоялось, не приняли решение об изменении Перечня, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, стоимость работ и услуг по договору подлежит индексации с учетом величины индекса изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, утвержденные высшим должностным лицом субъекта РФ на соответствующий год по муниципальному образованию. Управляющая организация применяет к размеру платы за управление, содержание и ремонт помещения указанный предельный индекс.

Указанный договор в качестве новой редакции договора управления многоквартирным домом утвержден решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 06.08.2015.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п.18 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 №22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении существенного условия договора управления многоквартирным домом о порядке определения размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, признанное недействительным решением суда, не подлежит применению. В этом случае плата за содержание жилого помещения подлежит перерасчету исходя из порядка определения размера платы, определяемого в соответствии с прежними условиями договора управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 156, части 1, 2, 3 статьи 162 ЖК РФ).

То есть, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о порядке определения размера платы за содержание жилого

помещения закону не противоречит, и такое решение может быть не применено судом только в случае признания его недействительным в судебном порядке.

Вопрос о законности принятия собственниками помещений решения об утверждении договора управления в новой редакции в рамках настоящего дела не рассматривается, поскольку выходит за пределы рассматриваемого спора и относится к компетенции суда общей юрисдикции.

Так как доказательств признания незаконным такого решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в судебном порядке материалы дела не содержат, при рассмотрении настоящего спора следует руководствоваться договором от 06.08.2015 №042 как новой редакцией договора управления многоквартирным домом.

В этой связи представляется не основанным на материалах дела содержащийся в обжалованном судебном акте вывод суда первой инстанции о самостоятельном характере этого договора и его заключении при наличии действующего договора от 29.05.2015.

Кроме того, применительно к обстоятельствам настоящего дела вопрос о подлежащей применению редакции договора управления представляется несущественным, поскольку как редакция договора от 29.05.2015, так и редакция договора от 06.08.2015 содержат сходные положения в имеющей значение для рассмотрения дела части наделения управляющей организации правом применять в одностороннем порядке к размеру платы за управление, содержание и ремонт помещения предельный индекс изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, утвержденные высшим должностным лицом субъекта РФ на соответствующий год по муниципальному образованию, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Инспекция полагает указанное положение договора управления противоречащим жилищному законодательству и законодательству о защите прав потребителей.

Однако, как указано выше, оценка законности условий договора управления многоквартирным домом и утвердившего их решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не входит в компетенцию арбитражного суда при рассмотрении настоящего дела. В этой связи доводы инспекции в указанной части судом апелляционной инстанции не принимаются. По этим же основаниям следует признать необоснованным приведенный в решении суда первой инстанции вывод о несоответствии закону условия договора управления в части индексации управляющей организацией по своему усмотрению размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

В то же время следует согласиться с позицией суда первой инстанции о том, что содержание договора управления в рассматриваемой части является некорректным и не позволяет определить конкретный механизм подлежащей применению управляющей организацией индексации платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

Так, конкретный размер индексации в договоре не приведен и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не установлен. Нормативный акт, устанавливающий размер такой индексации, в договоре также не определен. Порядок применения индексации в договоре не установлен.

Из пояснений заявителя следует, что индексация осуществлялась им в спорный период посредством умножения установленной решением общего собрания собственников помещений платы (25,75 руб. за 1 кв.м) на индекс изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Оренбургской области, установленный на 2016 и 2017 годы Указами Губернатора Оренбургской области от 11.12.2015 №915-ук и от 29.12.2016 №757-ук.

Вместе с тем, следует отметить, что плата за коммунальные услуги не входит в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения (п.1 ст.145 ЖК РФ).

В отличие от платы за коммунальные услуги плата за содержание и ремонт жилого помещения не подлежит государственному регулированию и устанавливается исключительно на основании решения собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствие такого решения – на основании решения органа местного самоуправления.

При этом, в состав услуг по содержанию жилого помещения, входят имеющие собственную стоимость услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также поставка коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Каким образом нормативно установленный уровень индексации платы за коммунальные услуги подлежит учету при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (с учетом согласованной собственниками помещений многоквартирного дома планово-договорной стоимости каждой выполненной работы и оказанной услуги) из условий п.9.3 договора управления неясно.

Кроме того, заявитель указывает на то обстоятельство, что индексация платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме осуществлялась им с учетом изменения стоимости отдельных видов услуг, приобретаемых у сторонних организаций (в подтверждение этого обстоятельства общество в суде апелляционной инстанции представило письма ООО «Гамма» и ООО «Орен-лифт» об удорожании стоимости услуг по размещению отходов и по обслуживанию лифтов).

Вместе с тем, такие действия заявителя не основаны на условиях договора управления многоквартирным домом (возможность учета указанного обстоятельства при изменении размера платы обществом в одностороннем порядке договором не предусмотрена).

Исследованием материалов дела установлено, что в настоящем случае в определенном законом порядке собственники помещений многоквартирного

дома №1 по ул. Родимцева в г. Оренбурге реализовали право на определение платы за содержание и ремонт жилого помещения путем утверждения ее размера – 25,75 руб. за 1 кв.м с 01.07.2015 (п.8.3 договора управления). Сведений об изменении этого размера платы решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме материалы дела не содержат.

В то же время, как установлено проведенной инспекцией проверкой и не оспаривается заявителем, в период с августа по декабрь 2016 года (включительно) обществом, как управляющей организацией, применялась плата за содержание и ремонт жилого помещения в размере 27,50 руб. за 1 кв. м., а 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.).

Производимое заявителем арифметическое умножение общего размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (включающего согласованную стоимость каждого вида работ и услуг) на индексы изменения платы за коммунальные услуги (не входящие в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения) с учетом непредусмотренного договором изменения стоимости отдельных видов услуг, оказываемых сторонними организациями, не соответствует ни условиям договора управления (возможность соответствующих арифметических действий договором не предусмотрена), ни правовой природе платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В этой связи вывод инспекции о нарушении условий договора управления многоквартирным домом, а соответственно и о нарушении обществом лицензионных требований, действиями общества по установлению не утвержденного решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома повышенного размера платы, с применением порядка индексации платы, не соответствующего договору управления, является верным.

Содержащееся в оспоренном предписании требование об устранении этого нарушения путем осуществления перерасчета платы за периоды с августа по декабрь 2016 года и с января по март 2017 года следует признать законным и обоснованным. При этом, обязывая общество произвести перерасчет платы за период с января по март 2017 года, ГЖИ по Оренбургской области учла изменения жилищного законодательства в части определения платы за коммунальные ресурсы и предложила заявителю применить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – 26,92 руб. за 1 кв. м (с учетом измененной платы за коммунальные ресурсы – 1,17 руб. за 1 кв.м).

Оспоренное предписание соответствует критериям конкретности и исполнимости (в нем приведены сведения о допущенных обществом нарушениях, ссылки на нормы, устанавливающие полномочия инспекции, и нормы, нарушенные заявителем, отражены предлагаемые к совершению конкретные действия и установлен реальный срок их совершения).

Податель апелляционной жалобы полагает, что требование о проведении

перерасчета платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме является гражданско-правовым требованием и не может быть облечено в форму обязательного для исполнения предписания, ссылаясь при этом на разъяснения, данные в определении Верховного Суда Российской Федерации от 26.02.2015 №305-КГ14-2126.

Доводы заявителя в этой части судом апелляционной инстанции отклоняются.

Так, указанная правовая позиция Верховного Суда Российской Федерации сформирована при оценке иных правоотношений, не касающихся отношений в сфере лицензионного контроля за осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом. Приведенная в названном определении Верховного Суда Российской Федерации правовая позиция (в соответствии с которой гражданско-правовое требование к исполнителю государственного контракта (договора), касающееся возврата полученных им денежных средств за выполненные по контракту (договору) работы, не может быть облечено в форму предписания государственного органа, носящего обязательный характер) сформирована в отношении спора равных участников гражданских правоотношений по поводу исполнения заключенных в рамках государственного оборонного заказа договоров на выполнение работ. Такой правовой подход не может быть применен к административным правоотношениям в сфере лицензионного контроля, характеризующимся неравенством субъектов, в рамках которых контролирующий орган в силу закона наделен полномочиями на выдачу обязательных для исполнения предписаний об устранении выявленных нарушений.

В настоящем случае содержащееся в оспоренном предписании требование об осуществлении обществом перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений многоквартирного дома за период с августа по декабрь 2016 года и с января по март 2017 года, исходя из размера платы, установленного условиями утвержденного общим собранием собственников помещений многоквартирного дома договора управления, предъявлено инспекцией в пределах предоставленных ей полномочий и направлено на устранение выявленного в ходе проверки нарушения лицензионных требований.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции не находит оснований для переоценки вывода суда первой инстанции о законности оспоренного предписания.

Законность ненормативного правового акта исключает возможность удовлетворения требований заявителя о признании такого акта недействительным.

Таким образом, вывод суда первой инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения требований заявителя является правильным.

Предусмотренных ч.4 ст.270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловных оснований для отмены судебного акта не установлено.

С учетом изложенного решение суда первой инстанции подлежит

оставлению без изменения, а апелляционная жалоба – без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 176, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Оренбургской области от 11.10.2017 по делу №А47-6513/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гамма» - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий судья

А.А. Арямов

Судьи:

Н.Г. Плаксина

В.Ю. Костин