АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
кассационной инстанции по проверке законности
и обоснованности судебных актов арбитражных судов,
вступивших в законную силу

21 февраля 2018 г. Дело № А14-4683/2017
г.Калуга
резолютивная часть постановления объявлена 15.02.2018
постановление изготовлено в полном объеме 21.02.2018

Арбитражный суд Центрального округа в составе:
председательствующего судьи Смолко С.И.
судей Ключниковой Н.В.
Стрегелевой Г.А.

при участии в заседании:

от заявителя - общества с ограниченной ответственностью Управляющей компании «СтройТехника" (г. Воронеж, ул.Антонова-Освеенко, д. 31А, ОГРН 1073667031360, ИНН 3662124331) – Масленникова Е.М. (дов. от 01.11.2017), Транина Ю.В. (дов. от 01.12.2017);
от заинтересованного лица – государственной жилищной инспекции Воронежской области (г. Воронеж, ул.Плехановская, 53, ОГРН 1033600084968, ИНН 3664032439) – не явились;
рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу государственной жилищной инспекции Воронежской области на решение Арбитражного суда Воронежской области от 11.08.2017 (судья Попова Л.В.) и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.11.2017 (судьи Донцов П.В., Семенюта Е.А., Протасов А.И.) по делу № А14-4683/2017,

У С Т А Н О В И Л :

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "СтройТехника" (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с заявлением о признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции Воронежской области (далее – жилищная инспекция) от 14.03.2017 № 03-29/47.

Решением суда от 11.08.2017 оспариваемое предписание признано недействительным, на жилищную инспекцию возложена обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.11.2017 решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе жилищная инспекция просит состоявшиеся судебные акты отменить, в удовлетворении требований общества отказать, ссылаясь на несоответствие выводов судов обстоятельствам дела, нарушение судами норм материального и процессуального права.

В отзыве на жалобу общество просит оставить судебные акты без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения. В то же время общество не соглашается с выводами суда апелляционной инстанции в той части, что общество не вправе индексировать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители общества просили оставить кассационную жалобу без удовлетворения.

Жилищная инспекция надлежаще извещена о времени и месте судебного разбирательства, но её представитель в суд округа не явился. Судебная коллегия считает возможным рассмотреть кассационную жалобу в отсутствие представителя инспекции в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (АПК РФ).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и отзыва на жалобу, заслушав пояснения явившихся в судебное заседание представителей, суд кассационной инстанции приходит к следующему.

Как усматривается из материалов дела и установлено судами, в ходе внеплановой документарной проверки, проведенной жилищной инспекцией 14.03.2017 в связи с поступившей жалобой гражданки Гребенщиковой О.А., выявлено необоснованное увеличение обществом как управляющей организацией размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Воронежская область, город Воронеж, улица Тепличная, дом 26 А, что отражено в акте проверки от 14.03.2017 № 03-27/109.

На основании акта проверки жилищная инспекция вынесла в адрес общества предписание от 14.03.2017 № 03-29/47, которым обязало общество при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения дома № 26А соблюдать требования статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), применять тариф, действующий до ноября 2016 г., произвести перерасчет платежей за содержание и ремонт жилого помещения по квартирам многоквартирного дома 26 А по тарифу, действующему до ноября 2016 г. Срок исполнения предписания – до 31.05.2017 (т.1, л.д.17).

Полагая, что предписание не соответствует закону и нарушает права и законные интересы общества в сфере предпринимательской деятельности, последнее обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя требование общества, суд первой инстанции свой вывод мотивировал тем, что порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества, порядок увеличения размера этой платы был установлен собственниками помещений дома 26 А на общем собрании 19.09.2008 и, увеличивая размер платы, общество действовало в соответствии с установленным собственниками порядком увеличения размера платы; оспариваемое предписание неисполнимо, так как в нем не указан конкретный тариф, который необходимо применять при расчете платы.

Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции в части неисполнимости предписания, но пришел к выводу о том, что плата за содержание

и ремонт общего имущества дома была увеличена обществом с ноября 2016 года в нарушение требований жилищного законодательства.

Суд кассационной инстанции полагает необходимым оставить судебные акты без изменения по нижеизложенным основаниям.

В соответствии с частью 4 статьи 200 АПК РФ 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.

Частью 1 статьи 39 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ 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 ЖК РФ. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Пунктом 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

Судами установлено, на общем собрании собственников помещений дома 26 А 19.09.2008 принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом – управляющей организацией, управляющей организацией избрано общество, принято решение об утверждении условий договора управления (т.1, л.д.84).

Пунктом 3.4 договора управления предусмотрено, что размер платы за содержание и ремонт общего имущества составляет 10 рублей 52 копейки за 1 м^2 и включает в себя:

- содержание и ремонт жилья - 7 рублей за 1 м^2;
- вывоз и утилизация мусора - 77 копеек за 1 м^2;
- техническое обслуживание лифтов - 2 рубля 55 копеек за 1 м^2;
- техническое освидетельствование лифта - 20 копеек за 1 м^2.

Данным пунктом предусмотрено, что размер платы подлежит ежегодной индексации с учетом уровня инфляции. Индексация осуществляется исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики РФ.

В силу пункта 3.6 договора размер платы, указанных в пункте 3.4, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной

власти и местного самоуправления и иным способом, установленным ЖК РФ. Изменение тарифов в период действия договора не требует его переоформления (л.д. 88).

Судами установлено, что в октябре 2016 года размер платы за содержание и ремонт общего имущества составлял 16 рублей 54 копейки за 1 м^2, в том числе: содержание и ремонт жилья (тариф) - 10 рублей 05 копеек за 1 м^2; вывоз твердых бытовых отходов - 3 рубля 42 копейки за 1 м^2; лифт - 2 рубля 91 копейка за 1 м^2; техническое освидетельствование лифтов - 16 копеек за 1 м^2. В ноябре 2016 года этот размер платы увеличен до 18 рублей 68 копеек за 1 м^2, в том числе: содержание и ремонт жилья - 11 рублей 35 копеек за 1 м^2; вывоз твердых бытовых отходов - 3 рубля 86 копеек за 1 м^2; лифт - 3 рубля 29 копеек за 1 м^2; техническое освидетельствование лифтов - 18 копеек за 1 м^2.

Из имеющейся в материалах дела представленной обществом справки следует, что тариф на содержание и ремонт жилого помещения был установлен в соответствии с постановлением главы городского округа город Воронеж от 07.02.2007 № 64 в размере 5,93 руб./кв.м. С 01.08.2008 в соответствии с постановлением главы городского округа город Воронеж от 07.03.2008 № 430 и приказом главного управления по госрегулированию тарифов по Воронежской области от 23.08.2008 № 19/8 тариф увеличен на 18 % и стал составлять – 7 руб./кв.м. С 01.07.2012 индексация проводилась обществом в соответствии с условиями договора управление. С 01.11.2015 тариф был установлен в размере 10,05 руб./кв.м, с 01.11.2016 – 11,35 руб./кв.м (увеличен на 12,9% в связи с увеличением индекса потребительских цен) – т.1, л.д.83.

Пунктом 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" разъяснено, что 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.

Как правильно установил суд первой инстанции, порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома общество не изменяло. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома состоял и состоит из четырех составляющих: тариф за содержание и ремонт жилья; вывоз твердых бытовых отходов; техническое обслуживание лифта; техническое освидетельствование лифта. Порядок ежегодного увеличения размера платы также обществом соблюден. Размер платы увеличивался раз в год исходя из увеличения индекса потребительских цен.

В судебном заседании суда кассационной инстанции представители общества пояснили, что плату за содержание и ремонт общего имущества общество увеличивает, применяя меньший процент, чем процент увеличения индекса потребительских цен.

То есть, плата начисляется обществом в размере, не превышающем размер такой платы, определенный в соответствии с договором управления.

Поэтому суд кассационной инстанции не согласен с выводами апелляционного суда в той части, что общество в одностороннем порядке не

вправе увеличивать плату за содержание и ремонт жилого помещения в то время, как порядок определения размера платы и увеличения этой платы, установленный общим собранием собственников помещений дома, обществом не нарушался.

Кроме того, суд кассационной инстанции согласен с выводами судов двух инстанций в той части, что предписание неисполнимо. В предписании жилищная инспекция предлагает обществу произвести перерасчет платы с применением тарифа, действующего до ноября 2016 г.

Как указано выше, с 2008 года общество неоднократно в одностороннем порядке увеличивало плату за содержание и ремонт жилья, применяя тот же способ увеличения платы, как и в ноябре 2016 г.

Полагая, что общество незаконно увеличило в ноябре 2016 года плату за содержание и ремонт жилья, а плата была аналогично увеличена и в предыдущие годы, жилищная инспекция должна была конкретизировать, какой размер платы за содержание и ремонт жилья необходимо применять при перерасчете платы собственникам помещений дома во исполнение предписания. Но в предписании конкретный тариф не указан.

Исходя из изложенного, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены обжалуемых судебных решений.

Руководствуясь п.1 ч.1 ст.287, ст.289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

П О С Т А Н О В И Л :

Решение Арбитражного суда Воронежской области от 11.08.2017 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.11.2017 по делу № А14-4683/2017 оставить без изменения, а кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение двух месяцев в порядке, предусмотренном ст.291.1 АПК РФ.

Председательствующий судья С.И. Смолко

судьи Н.В.Ключникова

Г.А.Стрегелева