



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Тюмень

Дело № А45-7987/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 08 декабря 2016 года

Постановление изготовлено в полном объеме 13 декабря 2016 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего Черноусовой О.Ю.

судей Григорьева Д.В.

Ильина В.И.

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств видеоконференц-связи (аудиозаписи) помощником судьи Казанцевой С.А. рассмотрел кассационную жалобу Государственной жилищной инспекции Новосибирской области на постановление от 06.09.2016 Седьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Бородулина И.И., Кривошеина С.В., Усанина Н.А.) по делу № А45-7987/2016 Арбитражного суда Новосибирской области по заявлению общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖКХ-Гарант» (630110, город Новосибирск, улица 25 лет Октября, 11, ИНН 5410008250, ОГРН 1065410041839) к Государственной жилищной инспекции Новосибирской области (630011, город Новосибирск, проспект Красный, 18, ИНН 5406308363, ОГРН 1055406102223) о признании недействительным предписания.

С использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Новосибирской области (судья Зюзин С.Г.) в заседании участвовали представители:

от Государственной жилищной инспекции Новосибирской области – Семенова Т.А. по доверенности от 19.06.2015;

от общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖКХ-Гарант» – Нелюбина И.В. по доверенности от 11.01.2016.

#### Суд установил:

общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ЖКХ-Гарант» (далее – общество, ООО УК «ЖКХ-Гарант») обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с заявлением о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции Новосибирской области (далее – инспекция) от 18.04.2016 № 08-03-012/2345.

Решением от 16.06.2016 Арбитражного суда Новосибирской области (судья Попова И.В.) в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением от 06.09.2016 Седьмого арбитражного апелляционного суда данное решение суда первой инстанции отменено, принят новый судебный акт о признании недействительным оспариваемого предписания инспекции.

В кассационной жалобе, поданной в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа, инспекция просит отменить постановление суда апелляционной инстанции, ссылаясь на нарушение норм права, несоответствие выводов суда обстоятельствам дела, и оставить в силе решение суда первой инстанции.

По мнению заявителя кассационной жалобы, управляющая организация не вправе самостоятельно увеличивать размер платы за содержание и ремонт многоквартирного дома, в том числе на уровень инфляции, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в таком доме. Условие договора управления многоквартирным домом

о порядке определения размера такой платы не свидетельствует о принятии собственниками решения, предусмотренного частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс).

В отзыве на кассационную жалобу общество просит оставить постановление суда апелляционной инстанции без изменения как соответствующее действующему законодательству.

Проверив в порядке статей 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзыве на нее и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, суд кассационной инстанции считает, что постановление суда апелляционной инстанции подлежит отмене.

Как следует из материалов дела, ООО УК «ЖКХ-Гарант» на основании договора управления многоквартирным домом от 19.06.2013 № У24-54/2013-001 осуществляет управление многоквартирным жилым домом по адресу: город Новосибирск, улица Учительская, 24 (далее – многоквартирный дом).

С целью осуществления лицензионного контроля по фактам, изложенным в обращении Мальцевой Е.В., проживающей в квартире № 114 указанного дома, инспекцией 15.04.2016 проведена внеплановая документарная проверка соблюдения обществом требований жилищного законодательства при управлении многоквартирным домом, в ходе которой выявлено нарушение порядка расчета платы за содержание жилого помещения, в том числе за содержание общего имущества, обслуживание общедомового прибора учета (далее – ОДПУ) и информационное сопровождение деятельности управляющей организации, выразившееся в применении с января 2016 года неутвержденных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме тарифов.

По результатам проверки 18.04.2016 инспекцией составлен акт проверки № 08-02-012/2276 и выдано предписание № 08-03-012/2345, согласно

которому обществу в срок до 13.06.2016 надлежит обеспечить устранение нарушения начисления платы за услугу «содержание жилья» в отношении квартиры № 114 многоквартирного дома (пункт 1); прекратить нарушение требований к определению размера платы за содержание общего имущества за период с января по апрель 2016 года (пункт 2); обеспечить устранение нарушения начисления платы за услуги «информационное сопровождение деятельности» и «обслуживание ОДПУ» за период с января по апрель 2016 года в отношении квартиры № 114 многоквартирного дома (пункт 3).

Не согласившись с указанным предписанием инспекции, ООО УК «ЖКХ-Гарант» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суд первой инстанции исходил из наличия у инспекции правовых оснований для вынесения оспариваемого предписания, поскольку обществом допущено нарушение жилищного законодательства при начислении платы за содержание жилого помещения.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя заявленное требование, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что увеличение обществом платы за содержание жилья произведено на основании пункта 6.2.5 договора управления многоквартирным домом от 19.06.2013, соответствующего требованиям действующего законодательства.

Между тем судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

Исходя из пункта 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса плата за содержание жилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 7 статьи 156 Жилищного кодекса 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 названного 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.

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 (часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса).

Из анализа названных норм следует, что размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на срок не менее чем один год на общем собрании собственников помещений в таком доме, а в случае отсутствия такого решения применяются тарифы, установленные органом местного самоуправления.

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

Как следует из материалов дела и установлено судами, собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании 14.01.2014 было принято решение об утверждении платы за содержание и ремонт общего имущества в размере 20 руб. 49 коп. за 1 кв. м в месяц (вопрос 1 повестки дня); на общем собрании от 09.02.2015 – решение об утверждении платы за обслуживание ОДПУ в размере 0,26 руб. за 1 кв.м в месяц (вопрос 1 повестки дня) и за информационное сопровождение деятельности общества в размере 0,45 руб. за 1 кв.м в месяц (вопрос 3 повестки дня).

Вместе с тем, начиная с января 2016 года (до дня проведения проверки), ООО УК «ЖКХ-Гарант», применив индекс инфляции 6,4 %, производило начисление платы за содержание общего имущества собственнику квартиры

№ 114 многоквартирного дома исходя из размера 23 руб. 01 коп. за 1 кв. м. в месяц, за обслуживание ОДПУ в размере 0,26 руб. за 1 кв.м в месяц, за информационное сопровождение деятельности общества в размере 0,48 руб. за 1 кв.м в месяц.

В обоснование правомерности применения указанного размера платы общество ссылается на положения пункта 6.2.5 договора управления от 19.06.2013, предоставляющего управляющей организации право в одностороннем порядке изменять размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества путем применения индекса инфляции, устанавливаемого ежегодно при утверждении федерального бюджета на очередной финансовый год.

Между тем, как верно отмечено судом первой инстанции, само по себе наличие в договоре указанного условия нельзя рассматривать как обстоятельство, свидетельствующее о принятии общим собранием собственников многоквартирного дома решения об изменении с января 2016 года ранее определенного размера платы за содержание жилого помещения и установлении нового размера платы.

Порядок изменения платы за содержание жилого помещения регулируется нормами жилищного законодательства, которые являются специальными по отношению к нормам гражданского законодательства.

Нормы жилищного законодательства, предусматривающие установление (изменение) размера платы за жилое помещение посредством принятия об этом решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, призваны обеспечить прозрачность определения такой платы и гарантировать права и интересы собственников жилых помещений как наиболее слабой стороны во взаимоотношениях с управляющей организацией.

Жилищный кодекс и иные нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения, не предусматривают возможность одностороннего изменения управляющей организацией платы за содержание жилого помещения.

Принимая во внимание отсутствие доказательств принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании решения об увеличении с 01.01.2016 размера платы за содержание жилого помещения, суд первой инстанции пришел к верному выводу о нарушении ООО УК «ЖКХ-Гарант» части 7 статьи 156 Жилищного кодекса.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанций не имелось правовых оснований для отмены решения суда первой инстанции и признания недействительным оспариваемого предписания инспекции.

С учетом изложенного постановление от 06.09.2016 Седьмого арбитражного апелляционного суда подлежит отмене, а решение от 16.06.2016 Арбитражного суда Новосибирской области – оставлению в силе.

Руководствуясь пунктом 5 части 1 статьи 287, частью 1 статьи 288, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

постановление от 06.09.2016 Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А45-7987/2016 Арбитражного суда Новосибирской области отменить.

Оставить в силе решение от 16.06.2016 Арбитражного суда Новосибирской области по названному делу.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

О.Ю. Черноусова

Судьи

Д.В. Григорьев

В.И. Ильин