



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
28 марта 2018 года

Дело № А56-2603/2018

Резолютивная часть решения объявлена 22 марта 2018 года. Полный текст решения изготовлен 28 марта 2018 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
в составе:

судьи **Ресовская Т.М.**,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кугаевской Т.А.

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению:

Общества с ограниченной ответственностью "Эксплуатация Главстрой - СПб"

к Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга

о признании недействительным предписания № 05/14352-р от 10.11.2017

при участии

от заявителя: Сорокина Л.С. (по доверенности от 09.01.2018 № 4)

от заинтересованного лица: Сазанов Г.В. (по доверенности от 09.01.2018)

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью "Эксплуатация Главстрой - СПб" (далее - заявитель, Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением к Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – заинтересованное лицо, ГЖИ, Инспекция) о признании недействительным предписания № 05/14352-р от 10.11.2017.

В судебном заседании представитель Общества требования поддержал.

Представитель Инспекции просил отказать в удовлетворении заявления, ссылаясь на правомерность и обоснованность оспариваемого предписания.

Полагая дело подготовленным к судебному разбирательству, суд завершил предварительное судебное заседание и перешел к рассмотрению дела в суде первой инстанции.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителей, суд установил следующие обстоятельства.

Как следует из материалов дела, Инспекцией по результатам внеплановой документарной проверки, проведенной 10.11.2017 в отношении ООО "Эксплуатация Главстрой - СПб" на основании распоряжения № 05/14352-Р от 19.10.2017 по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Федора Абрамова, д. 8, лит.А, выдано предписание от 10.11.2017 № 05/14352-Р, согласно которому предписано в срок до 15.03.2018 устранить выявленные нарушения, а именно: выполнить расчет размера платы за жилищные услуги в соответствии с тарифным соглашением.

Не согласившись с предписанием, Общество оспорило его в судебном порядке.

Согласно статье 198 АПК РФ организации 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.

В соответствии с п. 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

В соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом включает в себя, в том числе, обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ одним из способов управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией.

Как следует из материалов дела, управление многоквартирным домом по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Федора Абрамова, д. 8, лит.А осуществляет Общество на основании лицензии № 78-000191 от 27.04.2015.

Согласно п. 2.1 Положения о государственной жилищной инспекции в Санкт-Петербурге, утвержденным Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1849, одной из основных задач Инспекции является осуществление регионального государственного жилищного надзора, осуществление контроля за соответствием жилых помещений жилищного фонда Санкт-Петербурга установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

В рамках возложенных задач Инспекция также осуществляет лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе лицензионный контроль (п. 3.2.-1 Положения).

В соответствии с ч. 2 ст. 196 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) должностные лица органа государственного жилищного надзора при осуществлении лицензионного контроля обязаны исполнять своевременно и в полной мере предоставленные в соответствии с законодательством Российской Федерации полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений лицензионных требований. При осуществлении лицензионного контроля должностные лица органа государственного жилищного надзора имеют права, предусмотренные ч. 5 ст. 20 ЖК РФ.

Согласно ч. 5 ст. 20 ЖК РФ должностные лица органов государственного жилищного надзора, являющиеся государственными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право, в том числе, выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований.

В соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ, п. 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением правительства Российской Федерации от 28.10.2014 №

1110 к числу лицензионных требований относятся, в том числе соблюдение управляющей организацией требований, предусмотренных ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ; исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, требований по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ст. 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» (далее - Закон № 294-ФЗ) 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), проводившие проверку, в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязано выдать предписание юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения.

Таким образом, Инспекция при проведении проверки в рамках осуществления регионального жилищного надзора и лицензионного контроля имеет право и обязана выдать предписание при наличии нарушения требований, установленных жилищным законодательством.

Как следует из материалов дела, протоколом № 2 от 15.04.2014 года общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Федора Абрамова, 8, лит. А утверждена форма договора управления с приложением прейскуранта тарифов и цен на услуги и работы.

Согласно Протоколу № 2 от 15.04.2014 года форма договора с приложением прейскуранта тарифов и цен на услуги и работы была подтверждена общим собранием собственников.

Вместе с тем, с августа 2016 года по октябрь 2017 года Обществом в одностороннем порядке увеличен размер платы за жилищно-коммунальные услуги, выставляемые собственникам многоквартирного жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Федора Абрамова, 8, лит. А, размер платы не утвержден общим собранием собственников.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся в том числе и принятие решений по вопросам, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса 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 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.

В соответствии с пунктом 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 15 мая 2013 года 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.

Согласно ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьёй.

Согласно ч. 4 ст. 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.

Разделом VII ЖК РФ установлен императивный порядок установление платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также круг лиц, обладающих такими полномочиями, управляющая компания в силу указанных норм таким правом не наделена

При отсутствии решения собственников жилых помещений размер платы устанавливается органом местного самоуправления, в Санкт-Петербурге - уполномоченным органом государственной власти

Ссылки заявителя на договор управления, согласно которому Общество имеет право в одностороннем порядке изменить тарифы на жилищно-коммунальные услуги, подлежат отклонению ввиду следующего.

Предусмотренное пунктом 2.5 договора право Общества в одностороннем порядке изменять размер платы в связи с ростом потребительских цен, а также в связи с изменением тарифов органом государственной власти Санкт-Петербурга противоречит статье 310 Гражданского кодекса Российской Федерации и нарушает законные права потребителей применительно к части 1 статьи 16 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей».

В соответствии со статьей 310 ГК РФ одностороннее изменение условий договора, если такое предусмотрено самим договором, допускается только в отношении обязательств, возникших из осуществления предпринимательской деятельности обеими сторонами договора. В данном случае одна из сторон договора, а именно собственник помещения, не осуществляет в рамках данного договора предпринимательскую деятельность.

В силу части 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ.

Следовательно, названной нормой предусмотрен обязательный порядок согласования размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме общим собранием собственников помещений.

Процедура изменения платы за содержание жилого помещения регулируется положениями жилищного законодательства, которые являются специальными по отношению к положениям гражданского законодательства.

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 МКД, 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 (данная позиция подтверждена судебными актами Арбитражного суда Северо-Западного округа № А56-84095/2016, №А26-1037/2016).

В данном случае Обществом в одностороннем порядке произведено изменение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, применен тариф, не предусмотренный договором и не согласованный общим собранием собственников.

На основании вышеизложенного оспариваемое предписание выдано правомерно и обоснованно, и основания для удовлетворения требований заявителя у суда отсутствуют.

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

Арбитражный суд решил:

Требования Общества с ограниченной ответственностью "Эксплуатация Главстрой - СПб" оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

Ресовская Т.М.