



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65, лит. А
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

29 июня 2020 года

Дело №А56-122340/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 09 июня 2020 года

Постановление изготовлено в полном объеме 29 июня 2020 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Денисюк М.И.
судей Зотеевой Л.В., Фуркало О.В.

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Гаджиевым М.С.

при участии:

от заявителя: предст. Рюмин А.Н. – доверенность от 23.03.2020

от заинтересованного лица: предст. Свайкина Т.Г. – доверенность от 09.01.2020

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-9765/2020) общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12.03.2020 по делу №А56-122340/2019 (судья Гуляев С.Б.), принятое

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс»

к Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга
о признании незаконным предписания от 03.10.2019 № 09/2073-Р

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс» (далее – Общество, ООО «УК «Прогресс») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании недействительным предписания Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – Инспекция) от 03.10.2019 № 09/2073-Р

Решением суда от 12.03.2020 в удовлетворении заявленных Обществом требований отказано.

Не согласившись с вынесенным решением, ООО «УК «Прогресс» направило апелляционную жалобу, в которой просит решение суда первой инстанции от 12.03.2020 отменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных Обществом требований. Податель жалобы, ссылаясь на подпункт 5 пункта 38, подпункт 11 пункта 41 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением

Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, а также пункты 4.17, 4.18 договора управления, полагает правомерным начисление Обществом платы за жилищно-коммунальные услуги по тарифам, утвержденным распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2018 № 215-р, № 216-р, от 24.12.2018 № 283-р, от 14.06.2019 № 49-р, № 50-р, № 55-р.

Во исполнение постановления Президиума Верховного Суда Российской Федерации и Президиума Совета судей Российской Федерации от 29.04.2020 № 821 суд апелляционной инстанции определением от 06.05.2020 изменил дату судебного заседания по рассмотрению апелляционной жалобы на 09.06.2020.

В судебном заседании представитель Общества поддержал доводы апелляционной жалобы. Представитель Инспекции возражал против удовлетворения апелляционной жалобы по основаниям, изложенным в отзыве.

Законность и обоснованность решения суда проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, ООО «УК «Прогресс» осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 68, корп. 4, на основании договора от 14.05.2019 № 1 управления многоквартирным домом между управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге и собственником помещения (-ий) в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс (протокол конкурса от 13.03.2019 № 2).

В связи с поступившим обращением Инспекцией на основании распоряжения от 02.10.2019 № 09/2073-Р проведена внеплановая документарная проверка соблюдения Обществом лицензионных требований при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 68, корп.4.

В ходе проверки Инспекцией установлено и зафиксировано в акте проверки от 03.10.2019 № 09/2073-Р, что по лицевому счёту квартиры № 2122 в счёт-квитанции за июль-август 2019 года начисления по жилищным услугам «Содержание общего имущества МКД», «Управление МКД» изменены в связи с изменениями размера платы, установленными Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (начисление платы за жилищно-коммунальные услуги производится по тарифам, утвержденным распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2018 № 215-р, № 216-р, от 24.12.2018 № 283-р, от 14.06.2019 № 49-р, № 50-р, № 55-р); данные изменения выполнены без решения общего собрания собственников жилья. В этой связи Инспекция сделала вывод о нарушении Обществом требований части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

По итогам проверки Инспекцией выдано предписание от 03.10.2019 № 09/2073-Р, которым Обществу предписано в срок до 18.12.2019 включительно устранить указанное нарушение - выполнить корректировку размера платы по услугам «Содержание общего имущества МКД», «Управление МКД» по лицевому счёту квартиры № 2122 за июль-август 2019 года.

Не согласившись с указанным предписанием, Общество обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением, в удовлетворении которого судом первой инстанции отказано.

Исследовав материалы дела, оценив доводы сторон, проверив правильность применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права, суд апелляционной инстанции не усматривает оснований для удовлетворения апелляционной жалобы Общества и отмены решения суда от 12.03.2020 в связи со следующим.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с частью 2 статьи 162 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, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего 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 или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161).

В силу части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с частью 5 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В силу части 1 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

В силу пункта 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, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги.

При этом, плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (часть 1 статьи 156 ЖК РФ).

В соответствии с частью 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 настоящего Кодекса, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 настоящей 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.

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 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 162 ЖК РФ 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.

Таким образом, из системного анализа приведенных нормативных положений следует, что основным (первоочередным) способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений на законодательном уровне определено волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме путем принятия решения об этом на общем собрании.

При этом действующее жилищное законодательство не предусматривает возможность самостоятельного произвольного изменения управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме без решения общего собрания собственников помещений в таком доме.

В рассматриваемом случае Договор управления заключен по результатам конкурсных процедур, проведенных в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 38 Правил в извещении о проведении конкурса указывается, в том числе:

- наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (подпункт 4);

- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг (подпункт 5).

В силу пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

- перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг (подпункт 4);

- требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг (подпункт 10);

- срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями раздела IX настоящих Правил договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату (подпункт 11).

- срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года (подпункт 15).
- проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (подпункт 16).

В соответствии с пунктом 96 Правил победитель конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 76 и 78 настоящих Правил (участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил), принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

Пунктом 83 Правил также предусмотрено, что указываемая в договоре управления многоквартирным домом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень работ и услуг, предусмотренный подпунктом 4 пункта 41 настоящих Правил, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой определен по итогам конкурса, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с пунктами 76 и 78 настоящих Правил.

Таким образом, исходя из вышеприведенных положений Правил плата за содержание и ремонт жилого помещения в договоре управления, заключенном по результатам конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, устанавливается в размере определенном по итогам конкурса (в размере, предложенном победителем конкурса в заявке на участие в конкурсе, либо в размере, который указан в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, в соответствии с пунктом 71 Правил в случае если только один претендент признан участником конкурса).

В рассматриваемом случае, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и плата за управление многоквартирным домом установлены в Приложении № 3 к Договору управления в размере, который указан в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, в соответствии с пунктом 71 Правил (в соответствии с протоколом от 13.03.2019 № 2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе ООО «УК «Прогресс» признано единственным участником в конкурсе). Направляя заявку на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления спорным многоквартирным домом Общество согласилось на заключение договора управления на условиях, установленных конкурсной документацией, в том числе в части определенного организатором конкурса размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ссылки подателя жалобы на пункт 4.17 Договора управления отклоняются судом апелляционной инстанции, поскольку положения указанного пункта касаются изменения тарифов на коммунальные услуги.

Суд апелляционной инстанции также отклоняет ссылки Общества на пункт 4.18 Договора управления, которым предусмотрено, что размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме подлежит изменению в соответствии с нормативными правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга для неприватизированных квартир и распространяет свое действие на собственников помещений.

Исходя из положений части 7 статьи 156 ЖК РФ, размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год.

При таких обстоятельствах, оснований для изменения по истечении двух месяцев со дня заключения Договора управления размера платы за содержание

общего имущества многоквартирного дома и управление многоквартирным домом в одностороннем порядке без проведения общего собрания собственников помещений спорного многоквартирного дома у Общества не имелось.

Более того, Общество неправомерно изменило размер платы, руководствуясь распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2018 № 215-р, № 216-р, от 24.12.2018 № 283-р, изданными до заключения договора управления, которым определена плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, указанном в конкурсной документации и рассчитанном организатором конкурса. Как уже указывалось выше, принимая участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления спорным многоквартирным домом Общество согласилось на заключение договора управления на условиях, установленных конкурсной документацией.

Таким образом, самостоятельное изменение управляющей организацией, выбранной по результатам проведения конкурса, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по истечении двух месяцев со дня заключения договора управления, противоречит вышеприведенным положениям пунктов 41, 71, 83, 96 Правил и части 7 статьи 156 ЖК РФ, а также не соответствует существу проводимых конкурсных процедур, исходя из которых участник конкурса, признанный его победителем, принимает на себя обязательства оказывать услуги по управлению многоквартирным домом на условиях, установленных конкурсной документацией.

При таких обстоятельствах, предписание Инспекции от 03.10.2019 № 09/2073-р выдано при наличии достаточных фактических и правовых оснований, является правомерным и не нарушает права и законные интересы заявителя, не возлагает на Общество не предусмотренных законом обязанностей, в связи с чем предусмотренных частью 2 статьи 201 АПК РФ оснований для признания предписания от 03.10.2019 № 09/2073-р недействительным не имеется.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции обоснованно отказал в удовлетворении заявленных ООО «УК «Прогресс» требований.

Нарушений или неправильного применения норм материального или процессуального права судом первой инстанции не допущено, в связи с чем оснований для отмены решения суда первой инстанции от 13.03.2020 и удовлетворения апелляционной жалобы ООО «УК «Прогресс» не имеется.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ расходы по государственной пошлине за подачу апелляционной жалобы подлежат оставлению на заявителе. Излишне уплаченная государственная пошлина по апелляционной жалобе в размере 1500 руб., перечисленная платежным поручением от 02.03.2020 № 233, подлежит возврату Обществу из федерального бюджета на основании статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 12 марта 2020 года по делу № А56-122340/2019 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс» - без удовлетворения.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс» из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину по апелляционной жалобе в размере 1500 руб., перечисленную платежным поручением № 233 от 02.03.2020

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

М.И. Денисюк

Судьи

Л.В. Зотеева

О.В. Фуркало