



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Екатеринбург
23 декабря 2021 года

Дело №А60-24066/2021

Резолютивная часть решения объявлена 21 декабря 2021 года
Полный текст решения изготовлен 23 декабря 2021 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи С.Е. Калашника при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Н.С.Новиковой рассмотрел в судебном заседании дело №А60-24066/2021

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Территория – Юг» (ИНН 6658391019, ОГРН 1116670021049, далее – общество УЖК «Территория-Юг»)

к Департаменту государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (ИНН 6670169564, ОГРН 1076670011131, далее – департамент ГЖИСН)

о признании незаконным и отмене предписания от 09.04.2021 № 29-05-29-19.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

В судебном заседании приняли участие представители:
общества УЖК «Территория-Юг» - Веселовских К.А. (доверенность от 01.04.2021 № 08-10/56);
департамента ГЖИСН – Рафикова А.С. (доверенность от 25.12.2020 № 29-05-39-93).

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду не заявлено.

Общество УЖК «Территория-Юг» обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании незаконным и отмене предписания департамента ГЖИСН от 09.04.2021 № 29-05-29-19.

Определением суда от 25.05.2021 заявление принято к производству, предварительное судебное заседание назначено на 29.06.2021.



До начала судебного заседания со стороны департамента ГЖИСН в материалы дела поступил отзыв.

Со стороны заявителя в материалы дела поступили возражения на отзыв.

В ходе судебного заседания заявителем приобщены к материалам дела оригинал платежного поручения об уплате государственной пошлины, определение об отказе в принятии обеспечительных мер, определение от 30.03.2021, письмо от 15.06.2020, приложение к финансовому плану, определение от 08.04.2021.

Суд завершил рассмотрение всех вынесенных в предварительное заседание вопросов, признал дело подготовленным к судебному разбирательству.

Представитель заинтересованного лица возражает против перехода к рассмотрению дела по существу.

Определением суда от 29.06.2021 судебное разбирательство отложено на 10.08.2021.

До начала судебного заседания со стороны заявителя в материалы дела поступило ходатайство об отложении судебного заседания в связи с необходимостью представления дополнительных доказательств.

Также со стороны заявителя поступило ходатайство о приостановлении производства по делу до результатов рассмотрения судом общей юрисдикции дела № 2-2146/2021 по заявлению собственников жилых помещений МКД о признании недействительным решений внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД (протокол от 11.10.2020 № 2/2020).

Вместе с тем в материалы дела судебные акты по делу № 2-2146/2021 не представлены, что не позволяет достоверно установить связь настоящего дела и дела № 2-2146/2021.

При таких обстоятельствах, суд счел необходимым отложить судебное разбирательство в соответствии со ст. 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для представления заявителем сведений о деле № 2-2146/2021, рассматриваемом судом общей юрисдикции.

Определением суда от 12.08.2021 судебное разбирательство отложено на 09.09.2021.

До начала судебного заседания со стороны заявителя в материалы дела поступило экспертное заключение от 09.09.2021.

Со стороны товарищества собственников недвижимости «Фучика 5», Мамаевой Людмилы Петровны поступило ходатайство о привлечении их в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора.

Согласно ч. 1 ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение



дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Судом данное ходатайство рассмотрено и в его удовлетворении отказано, поскольку не имеется оснований полагать, что судебный акт, вынесенный по результатам рассмотрения данного спора, может повлиять на права или обязанности товарищества собственников недвижимости «Фучика 5», Мамаевой Людмилы Петровны по отношению к одной из сторон.

Со стороны заявителя поступило ходатайство о приостановлении производства по делу, согласно которому Чкаловским районным судом г. Екатеринбурга Свердловской области рассматривается дело № 2-2146/2021, в ходе которого оспаривается, в том числе, п. 3.4 повестки дня протокола от 11.10.2020 № 2/2020 общего собрания об утверждении размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт в размере 21 руб. 50 коп. с кв. метра.

В рамках настоящего дела оспаривается предписание административного органа исполнить решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 5 по ул. Юлиуса Фучика, оформленного протоколом от 11.10.2020 № 2/2020. В основу оспариваемого предписания положен вывод департамента ГЖИСН о том, что общество с нарушением требований указанного решения при начислении платы за содержание жилых помещений применяет ставку 25,09 руб./кв.м, утвержденную протоколом общего собрания собственников помещений от 28.12.2019 № 1/2019, при том, что протоколом от 11.10.2020 № 2/2020 ставка оплаты определена в размере 21,5 руб./кв.м.

По правилам п. 1 ч. 1 ст. 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

При разрешении настоящего спора имеет значение вопрос о законности решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 5 по ул. Юлиуса Фучика, оформленного протоколом от 11.10.2020 № 2/2020. Поскольку данный вопрос подлежит разрешению в деле Чкаловским районным судом г. Екатеринбурга Свердловской области рассматривается дело № 2-2146/2021, производство по настоящему делу подлежит приостановлению до вступления в законную силу судебного акта Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга.

Определением суда от 16.09.2021 производство по делу № А60-24066/2021 приостановлено до вступления в законную силу судебного



акта, которым заканчивается рассмотрение дела Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-2146/2021.

Со стороны заявителя поступило ходатайство о возобновлении производства по делу, указывает на то, что решение Чкаловского районного суда гор. Екатеринбурга № 2-2146/2021 вступило в законную силу.

Определением суда от 26.11.2021 судебное заседание для разрешения вопроса о возобновлении производства по делу назначено на 21.12.2021.

В соответствии со ст. 147 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд возобновляет производство по делу по заявлению лиц, участвующих в деле, или по своей инициативе после устранения обстоятельств, вызвавших его приостановление, либо до их устранения по заявлению лица, по ходатайству которого производство по делу было приостановлено.

На основании вышеизложенного, в судебном заседании 21.12.2021 судом сделан вывод об устранении обстоятельств, послуживших основанием для приостановления производства по делу.

При таких обстоятельствах производство по делу возобновлено, о чем вынесено отдельное определение.

Сторонами возражений относительно рассмотрения спора по существу непосредственно после возобновления производства по делу не заявлено.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

в департамент ГЖИСН посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства поступило обращение от 02.03.2021 № 29-01-01-5181/4 (от 01.03.2021 № 66-2021-5576), согласно которому общество УЖК «Территория-Юг» не осуществляет начисление принятой на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Юлиуса Фучика, д. 5, (протокол от 11.10.2020 № 2/2020) платы за содержание жилого помещения в размере 21,50 руб. за 1 кв. м.

Департаментом ГЖИСН на основании обращения гражданина от 02.03.2021 № 29-01-01-5181/4, приказа от 09.03.2021 № 29-05-26-19 проведена внеплановая проверка на предмет соблюдения лицензионных требований, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в части соблюдения требований к определению цены договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, ул. Юлиуса Фучика, д. 5, а именно: установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме.

В ходе проверки установлено, что общество УЖК «Территория-Юг» применяет при начислении платы за содержание жилого помещения в МКД



ставку в размере 25,09 руб./кв.м., утвержденную протоколом общего собрания собственников помещений в МКД от 28.10.2019 № 1/2019, что подтверждается платежными документами на оплату жилищно-коммунальных услуг за февраль 2021 год.

В соответствии с п. 3 протокола общего собрания собственников помещений в МКД от 11.10.2020 № 2/2020, собственниками принято решение: «Принять решение об утверждении размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт многоквартирного-дома № 5 по ул. Юлиуса Фучика в г. Екатеринбурге в размере 21,50 руб./кв.м. с 01.09.2020».

Департаментом ГЖИСН сделан вывод о том, что подлежит применению ставка платы в размере 21,50 руб./кв.м., утвержденная решением общего собрания от 11.10.2020 № 2/2020.

По результатам проверки составлен акт проверки от 09.04.2021 № 29-05-28-19, обществу УЖК «Территория-Юг» выдано предписание от 09.04.2021 № 29-05-29-19, согласно которому ему необходимо в срок до 01.06.2021 осуществлять начисление платы за содержание жилого помещения собственникам помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Юлиуса Фучика, д. 5, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от 11.10.2020 № 2/2020 (в размере 21,50 руб./кв.м.), с 01.09.2020.

Полагая, что указанное предписание нарушает его права и законные интересы, общество УЖК «Территория-Юг» обратилось с заявлением в арбитражный суд.

Проанализировав фактические обстоятельства дела, заслушав доводы лиц участвующих в деле и исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, судом сделан вывод о том, что заявленные обществом УЖК «Территория-Юг» требования подлежат удовлетворению, при этом суд исходит из следующего.

На основании п. 3 ч. 5 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, являющиеся соответственно государственными жилищными инспекторами, муниципальными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право, выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований.

Следовательно оспариваемое предписание выдано уполномоченным органом.



Согласно ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 ст. 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.

Судом установлено, что в нарушение данного положения утверждаемая ставка платы за содержание в размере 21,50 руб./кв.м. с обществом «УЖК «Территория-Юг» не согласовывалась, предложения у общества «УЖК «Территория-Юг» не запрашивались.

Таким образом, общество «УЖК «Территория-Юг» неправомерно лишено возможности реализации предоставленных ему законом и договором полномочий на внесение таких предложений, и принятие ставки платы без учета мнения управляющей организации.

Согласно письму Минстроя России от 12.07.2019 № 25373-ИА/04 «Об определении размера платы за содержание жилого помещения» стороны по договору управления многоквартирным домом не вправе в одностороннем порядке изменять порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и размер платы за содержание жилого помещения, определенный в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом, в том числе в одностороннем порядке без предложения управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения, принятом на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, согласно ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 ч. 1.2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для



обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

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 (ч.1 ст. 158 Российской Федерации).

Пунктом 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 № 491 (далее - Правила № 491) предусмотрено, что расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В соответствии с п. 35 Правил № 491 указанные в п. 31 - 34 данных Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Из разъяснений Верховного суда Российской Федерации в п. 16 Постановления Пленума 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» при разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению таким домом, следует учитывать, что утвержденный общим собранием собственников размер такой платы не может устанавливаться произвольно, должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и отвечать требованиям разумности (часть 1 статьи 156 ЖК РФ).

В нарушение названных положений перечень услуг собранием не утверждался. Заявитель указывает, что предложенная инициатором собрания и впоследствии утвержденная ставка платы за содержание в размере 21,50 руб./кв.м. (в то время как в соответствии с Постановлением Администрации г. Екатеринбурга от 22.06.2017 № 1091 «Об утверждении ставок платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме» для домов аналогичного благоустройства установлена в 28,16 руб./кв.м.) не способна обеспечить надлежащую эксплуатацию общего имущества, в том числе требований Постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290



«Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Таким образом, утвержденная ставка платы в размере 21,50 руб./кв.м. является экономически необоснованной, поскольку не содержит под собой ни перечня утверждаемых услуг, ни экономического анализа, ни фактических расходов, которые необходимы для надлежащего содержания многоквартирного дома, ни иных составляющих, из которых складывается тариф на содержание и ремонт жилого помещения.

Согласно ч. 3 ст. 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

Решением Чкаловского районного суда гор. Екатеринбурга по делу № 2-2146/2021 вступившим в законную силу, признано недействительным решение внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Юлиуса Фучика, 5, оформленные протоколом от 11.10.2020 № 2/2020 по вопросам 2, 3, 4, 6, 7, 8 (в части распространения на прошедший период, до принятия данного решения), 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 21, 23.

Согласно вышеуказанному решению из протокола от 11.10.2020 № 2/2020 следует, что на собрании приняты следующие решения: по третьему вопросу (пункт 3): утвердить размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома № 5 по ул. Ю. Фучика в г. Екатеринбурге в размере 21,50 руб./кв.м с 01.09.2020.

Таким образом, вступившим в законную силу решением суда отменено решение собственников об утверждении размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома № 5 по ул. Ю. Фучика в г. Екатеринбурге в размере 21,50 руб./кв.м с 01.09.2020.

При таких обстоятельствах оспариваемое предписание выданы при отсутствии подтвержденных в судебном порядке правовых оснований, решение собственников помещений многоквартирного дома, положенное в основу оспариваемого предписания, признано недействительным, в связи с чем не влечет правовых последствий для управляющей компании, оспариваемый ненормативный акт нарушает законные интересы заявителя при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, может повлечь неблагоприятные последствия для заявителя (административная ответственность за неисполнение предписания), в связи с чем подлежит признанию недействительным.



Поскольку заявленные требования удовлетворены, уплаченная заявителем государственная пошлина при обращении в арбитражный суд подлежит взысканию в его пользу с заинтересованного лица на основании положений ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Заявленные требования удовлетворить.
2. Признать недействительным предписание Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 09.04.2021 № 29-05-29-19.

Обязать Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Территория – Юг».

3. В порядке распределения судебных расходов взыскать с Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Территория – Юг» 3000 руб. 00 коп., в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

4. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

5. Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

6. В соответствии с ч. 3 ст. 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исполнительный лист выдается по ходатайству



взыскателя или по его ходатайству направляется для исполнения непосредственно арбитражным судом.

С информацией о дате и времени выдачи исполнительного листа канцелярией суда можно ознакомиться в сервисе «Картотека арбитражных дел» в карточке дела в документе «Дополнение».

По заявлению взыскателя дата выдачи исполнительного листа (копии судебного акта) может быть определена (изменена) в соответствующем заявлении, в том числе посредством внесения соответствующей информации через сервис «Горячая линия по вопросам выдачи копий судебных актов и исполнительных листов» на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» либо по телефону Горячей линии (343) 371-42-50.

В случае неполучения взыскателем исполнительного листа в здании суда в назначенную дату, исполнительный лист не позднее следующего рабочего дня будет направлен по юридическому адресу взыскателя заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае если до вступления судебного акта в законную силу поступит апелляционная жалоба, (за исключением дел, рассматриваемых в порядке упрощенного производства) исполнительный лист выдается только после вступления судебного акта в законную силу. В этом случае дополнительная информация о дате и времени выдачи исполнительного листа будет размещена в карточке дела «Дополнение».

Судья

С.Е. Калашник

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 25.02.2021 6:57:30
Кому выдана Калашник Сергей Евгеньевич



16020004498989