



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Махачкала
17 августа 2018 года

Дело №А15-1452/2018

Резолютивная часть решения объявлена 14 августа 2018 года.
Решение в полном объеме изготовлено 17 августа 2018 года.

Арбитражный суд Республики Дагестан в составе судьи Цахаева С.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Омаевым Э.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая организация Солнечный город» (ОГРН 1080522016147) к Государственной жилищной инспекции РД (ОГРН 1020502630191) с требованиями:

- о признании предписания Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан от 20.12.2017 №03286, выданное в ходе внеплановой выездной проверки от 20.12.2017г, недействительным в полном объеме;

- об обязанности Государственную жилищную инспекцию Республики Дагестан устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Солнечный город» посредством отмены предписания Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан от 20.12.2017 №03286 и исключения записи о нем из официальных публикаций на сайте Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан,

с участием в судебном заседании представителей:

от заявителя – Сулейманов Р.Р., доверенность от 28.03.2018, Абдулгалимова Э.Б., доверенность от 04.06.2018 №11,

от заинтересованного лица – Баачилов Ш.Б., доверенность от 07.05.2018 №32.02/2615,

от третьих лиц – не явились, извещены,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация Солнечный город» (далее – общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Республики Дагестан с заявлением к Государственной жилищной инспекции РД (ОГРН 1020502630191) с требованиями:

- о признании предписания Государственной жилищной инспекции РД от 20.12.2017 №03286, выданное в ходе внеплановой выездной проверки от 20.12.2017г, недействительным в полном объеме;

- об обязанности Государственную жилищную инспекцию РД устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Солнечный город» посредством отмены предписания Государственной жилищной инспекции РД от 20.12.2017 №03286 и исключения записи о нем из официальных публикаций на сайте Государственной жилищной инспекции РД.

Определением суда от 21.06.2018 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора на стороне заинтересованного лица привлечены Айдынова Илона и Рапиева А.У.

Определением суда от 17.07.2018 судебное разбирательство по делу отложено на 16 час. 30 мин. 07.08.2018.

В судебном заседании до 14 час. 30 мин. 09.08.2018 и до 15 час. 30 мин. 14.08.2018 объявлены перерывы. В указанное время судебное заседание продолжено с участием представителей сторон.

Третьи лица, надлежаще уведомленные о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились, в связи с чем суд определил: судебное разбирательство по делу провести в их отсутствие в соответствии со ст. 156 АПК РФ.

Представитель заявителя в судебном заседании заявленные требования поддержал, просил суд, их удовлетворить по основаниям и доводам, изложенным в заявлении.

Заинтересованное лицо представило отзыв на заявление, его представители в судебном заседании заявленные требования не признали, просили суд в их удовлетворении отказать по основаниям и возражениям, изложенным в отзыве на заявление.

Выслушав представителей сторон, рассмотрев заявленные требования, исследовав и оценив в порядке статьи 71 АПК РФ в совокупности все доказательства, арбитражный суд в удовлетворении заявленных требований отказывает на основании следующего.

Как следует из материалов дела, на основании поступившего 19.07.2017 обращения Рапиевой А.У. жилья дома по адресу: г. Каспийск, ул. Омарова, дом 1 «а», кв. 23 о необоснованном начислении платы за техническое обслуживание Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан вынесено распоряжение №11337 от 18.12.2017 о проведении в отношении ООО УО «Солнечный город» внеплановой проверки фактов, изложенных в заявлении (обращении). Указанное распоряжение вручено законному представителю общества исполнительному директору Алжанбекову А.Г. 18.12.2017, о чем имеется отметка с его подписью 18.12.2017 указанному лицу также было вручено уведомление о проведении 20.12.2017 в 12 час. 00 мин. проверки, на основании указанного распоряжения.

По итогам проверки Государственной жилищной инспекцией РД составлен акт проверки от 20.12.2017 №013733, в котором зафиксировано, следующее.

Управляющей компанией не представлены документы, представление которых юридическим лицом, необходимо для достижения целей задач проведения проверки, а именно не представлены: договор управления многоквартирным домом; документы в обоснование применяемого тарифа за содержание жилого помещения (протокол общего собрания собственников помещений в соответствии с ч. 7 ст. 156 ЖК РФ); решение собственников жилых (нежилых) помещений о включении в плату за содержание жилого помещения платы за охрану в размере - 5 руб. с 1 кв.м. общей жилой (нежилой) площади.

В акте проверки также зафиксировано, что по проведенному мониторингу размещения сведений управляющим организациями на портале ГИС ЖКХ, ООО управляющая компания «Солнечный город» размещен договор управления

многоквартирным домом от 01 марта 2016 г. № 2 и протокол общего собрания собственников помещений от 27 декабря 2012 г.

На основании протокола общего собрания собственников помещений по повестке дня принято решение утвердить предложенную управляющей организацией смету, исходя из которой установить размер платежей собственников помещений дома на год в размере - 9.50 руб. за 1 кв. м. площади помещения в месяц.

При этом в соответствии п.4.2 договора управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет - 14.50 руб. в месяц за 1 кв. м. общей площади помещения в МКД.

ГЖИ РД в акте проверки также зафиксировала, что на собственников помещений, согласно платежных документов и истории начислений за период с 05.2013г. по 11.2016г. произведены необоснованные начисления в размере -5 руб. на 1 кв.м. площади помещения с декабря 2013г. по декабрь 2017г. за охрану, а с июня 2016 по декабрь 2016г. произведено дополнительное начисление в размере - 1 руб. на 1 кв.м. площади помещения за пропускной режим.

Управляющей компанией, в нарушении ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 01.05 2017г.), собственникам помещений навязана дополнительная платная услуга - охрана и пропускной режим, без согласия потребителей.

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме № 1 «а» по ул. Омарова составляет - 5188.6 кв.м. Необоснованное начисление за услугу «охрана» с 12.2013г. по 12.2017г. составляет: $5188.6 \times 5 \text{ руб.} \times 49 \text{ мес.} = 1\,271\,207 \text{ руб.}$

За услугу «пропускной режим» с 06.2016г. по 12.2017г. необоснованное начисление составляет: $5188.6 \times 1 \text{ руб.} \times 7 \text{ мес.} = 36\,320,2 \text{ руб.}$

Всего необоснованно начислена сумма в размере - 1 307 527.2 руб.

По итогам рассмотрения материалов проверки Государственная жилищная инспекция РД в отношении общества 20.12.2017 вынесла предписание №016623, в котором зафиксированы следующие нарушения:

- Управляющей компанией «Солнечный город» на собственников помещений произведено необоснованное начисление платы за содержание жилого помещения в размере - 14.50 руб. с 1 кв.м. жилого помещения собственника в нарушении ч.7 ст. 156 ЖК РФ. Согласно решения собственников жилых помещений МКД по ул. Омарова д. 1 «а» г. Каспийска размер платы за содержание и ремонт установлен в размере 9.50 руб. (протокол № 02 от 27.12.2012г.).

Общество, считая указанное предписание от 20.12.2017 незаконным, в порядке главы 24 АПК РФ оспорило их в арбитражном суде.

Согласно части 1 статьи 198 АПК РФ организация вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий (бездействия) органов местного самоуправления, если полагает, что оспариваемое действие (бездействие) не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает ее права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагает на нее какие-либо обязанности, создает иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

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.

Обязательным условием для принятия решения об удовлетворении заявленных требований о признании ненормативных правовых актов, действий (решений) государственных органов недействительными (незаконными) является установление судом совокупности юридических фактов: несоответствия данных актов, действий закону и нарушения ими законных прав и интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (часть 2 статьи 201 АПК РФ).

В силу пункта 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" основанием для принятия решения суда о признании ненормативного правового акта недействительным, действия (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, является одновременно как его несоответствие закону, так и нарушение указанным актом, действием (бездействием) гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно ч. 1 ст. 2 Федерального закона 02.05.2006 N 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" (далее - Закон N 59-ФЗ) следует, что граждане имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения, включая обращения объединений граждан, в том числе юридических лиц, в государственные органы, органы местного самоуправления и их должностным лицам, в государственные и муниципальные учреждения и иные организации, на которые возложено осуществление публично значимых функций, и их должностным лицам.

На основании пункта 2 Постановления Правительства РФ от 11.06.2013 N 493 "О государственном жилищном надзоре" задачами государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами.

Согласно Положению о Государственной жилищной инспекции Республики Дагестан, утвержденному Постановлением Правительства Республики Дагестан от 11.11.2013 N 576, Государственная жилищная инспекция Республики Дагестан является исполнительным органом государственной власти Республики Дагестан, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора на территории Республики Дагестан.

В соответствии с ч. 1 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении

энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования), посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Как следует из материалов дела и зафиксирована в материалах проверки по итогам проведенного мониторинга размещения сведений управляющими организациями на портале ГИС ЖКХ, ООО управляющей компанией «Солнечный город» размещены договор управления многоквартирным домом от 01 марта 2016г. № 2 и протокол общего собрания собственников помещений от 27 декабря 2012г.

Из содержания указанного протокола общего собрания собственников помещений жилого дома по адресу: г. Каспийск, ул. Омарова, дом 1 «а» собственниками жилья принято решение утвердить предложенную управляющей организацией смету, исходя из которой установить размер платежей собственников помещений дома на год в размере - 9.50 руб. за 1 кв. м. площади помещения в месяц.

В соответствии п.4.2 договора управления многоквартирным домом от 01 марта 2016 года, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет - 14.50 руб. в месяц за 1 кв. м. общей площади помещения в МКД.

Согласно ч.7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

С учетом изложенных обстоятельств суд считает, что Управляющей компанией, в нарушении ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 01.05.2017г.), собственникам помещений навязана дополнительная платная услуга в размере 5 руб.- охрана и пропускной режим, без согласия потребителей.

В соответствии с ч.14 ст. 161 ЖК РФ до заключения договора управления МКД между лицом указанным в п.6 ч.2 ст. 153 ЖК РФ. (т.е. лица принявшего от застройщика помещения в МКД по передаточному акту), и управляющей организацией, отобранной по

результатам открытого конкурса, управления МКД осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления МКД не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

Такой договор, согласно ч.5 ст. 162 ЖК РФ заключается на срок не более чем 3 месяца.

Вместе с тем, нормы действующего жилищного законодательства закрепляют приоритет волеизъявления обладателей прав на помещение в МКД при решении вопроса о выборе способа управления МКД и установлении размера платы за содержание и ремонт помещения в МКД.

В частности, положения ч.7 ст. 156 ЖК РФ, в соответствии с которой размер платы за содержание помещения в МКД, в котором не созданы ТСЖ, ЖСК, определяется на общем собрании собственников помещения в таком доме и положения ч.2 ст. 161 ЖК РФ, в соответствии с которой собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления МКД, что собственники жилого дома №1 А пр. М.Омарова г.Каспийска, в рассматриваемом случае собственно и реализовали, приняв решение на общем собрании о выборе способа управления МКД управляющую организацию ООО УО «Солнечный город» и установили размер платы за содержание и ремонт помещений в МКД в размере 9.50 руб. за 1 кв.м. (протокол общего собрания МКД №1А от 27.12.2012 №2).

Из содержания решения от 30.11.2012 №1/а не возможно однозначно установить в отношении какого многоквартирного жилого дома оно принято, в нем отсутствует адрес МКД. В связи с этим суд не принимает во внимание решение мирового судьи участка №99 Советского района г. Махачкалы от 27.04.2018 по делу №2-724/2018, так как судом решение от 30.11.2012 не исследовано и не установлено, что оно принято в отношении жильцов дома по пр. М. Омарова 1А, г. Каспийска. При этом суд обращает свое внимание на то, что ООО УК «Солнечный город», находится в г. Каспийске, а гр. Рапиева А.У. являются собственниками квартиры, расположенной по адресу: г. Каспийск, пр. Омарова, дом 1 А.

При таких обстоятельствах ссылка управляющей компании на решение застройщика о выборе управляющей организации согласно решения застройщика от 30.11.2012 №1/а и установление размера платы за содержание и ремонт в сумме 14.50 руб. за кв. м. площади является необоснованной.

Необоснованным является и довод общества о том, что протокол общего собрания собственников жилого дома №1 «А» пр. М.Омарова от 27.12.2012, в системе ГИС ЖКХ размещены по настоянию сотрудников Госжилинспекции РД, так как указанное является обязанностью общества требование в соответствии ч.1 ст. 198 ЖК РФ и совместным приказом Минкомсвязи РФ №368 и Минстроя РФ №691/пр от 29.09.2015 «Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которым осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

В судебном заседании представитель общества пояснил, что названный протокол в виде копии был обнаружен в документах общества, после чего и был размещен. С учетом этого суд устанавливает, что указанный протокол общего собрания жильцов был

представлен управляющей компании жильцами дома, так как по иному он появиться у общества не мог.

С учетом приведенных обстоятельств суд приходит к выводу о правомерности требований Государственной жилищной инспекции РД, изложенных в оспоренном предписании №03286 от 20.12.2017.

При проведении проверки по итогам которой вынесено оспоренное предписание административным органом не допущены нарушения, о проведении проверки общество было заблаговременно уведомлено, что подтверждается соответствующими отметками в распоряжении о проведении проверки и в уведомлении от 18.12.2017.

В связи с изложенным суд установил, что доводы общества являются необоснованными и не соответствуют закону, в связи с чем оснований предусмотренных частью 2 статьи 201 АПК РФ для удовлетворения заявления общества нет.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 163, 167-171, 176, 197, 200 и 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении заявленных требований обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая организация Солнечный город» отказать полностью.

Решение суда может быть обжаловано в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в течении месяца со дня принятия через Арбитражный суд Республики Дагестан.

Судья

С.А. Цахаев