



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 5 июля 2019 г. N 307-ЭС19-2677

Резолютивная часть определения объявлена 03 июля 2019 года.

Полный текст определения изготовлен 05 июля 2019 года.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Завьяловой Т.В.,

судей Антоновой М.К., Тютин Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "УКБР 1" на [постановление](#) Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.12.2018 по делу N A21-463/2018 Арбитражного суда Калининградской области

по заявлению общества с ограниченной ответственностью "УКБР 1" (далее - заявитель, общество) к Министерству регионального контроля (надзора) Калининградской области (далее - министерство) о признании недействительным предписания от 05.12.2017 N ЖК-2/928/ЖСА по устранению выявленных нарушений лицензионных требований (с учетом уточнения требований в порядке [статьи 49](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В заседании приняли участие представители:

от общества - Ракитин А.И.;

от министерства - Радковский С.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Антоновой М.К., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

на основании протокола собрания собственников помещений от 28.08.2015 и договора управления многоквартирным домом от 01.09.2015 общество является управляющей организацией по управлению многоквартирным домом N 9 по улице Судостроительной в городе Калининграде (далее - многоквартирный дом).

В министерство поступило обращение от жильца указанного дома по вопросу соблюдения обществом лицензионных требований в части правильности начисления размера платы за коммунальные ресурсы - электроэнергию, холодное водоснабжение, водоотведение в целях содержания общего имущества в таком доме.

На основании обращения и приказа от 03.11.2017 N 2651 министерство осуществило в отношении общества внеплановую документарную проверку соблюдения лицензионных требований и по ее результатам пришло к выводу о нарушении обществом [части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) (далее - Жилищный кодекс), [подпункта "б" пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 N 1110](#), [подпункта "ж" пункта 4 Правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416](#), [пункта 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и \(или\) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491](#).

В целях устранения нарушений выдано предписание, которым на общество возложена обязанность в срок до 10.01.2018 произвести собственникам жилых помещений многоквартирного дома перерасчет платы за содержание жилья согласно утвержденному собственниками тарифу 14 рублей 08 копеек за один квадратный метр за весь период производившихся начислений с августа 2017 года, а также произвести перерасчет платы за электроэнергию, водоотведение за август 2017 года, холодное водоснабжение за январь - август 2017 года в соответствии с нормативами потребления и правильным применением в расчетах мест общего пользования и жилых помещений, и представить в министерство копии заверенных платежных документов, свидетельствующих об осуществлении такого перерасчета.

Считая предписание незаконным, общество обратилось с заявлением в арбитражный суд.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 28.04.2018, оставленным без изменения [постановлением](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2018, заявленное требование удовлетворено.

[Постановлением](#) Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.12.2018 решение суда первой инстанции и [постановление](#) суда апелляционной инстанции отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калининградской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит отменить [постановление](#) суда округа по мотиву существенного нарушения норм права и оставить в силе судебные акты судов первой и апелляционной инстанций.

[Определением](#) судьи Верховного Суда Российской Федерации Антоновой М.К. от 10.06.2019 кассационная жалоба общества по эпизоду, связанному с возложением обязанности произвести собственникам жилых помещений многоквартирного дома перерасчет платы за содержание жилья, вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу министерство просит оставить обжалуемый судебный акт без изменения.

Основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации

Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов ([часть 1 статьи 291.11](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями [статьи 291.14](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемого судебного акта, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что кассационная жалоба общества в указанной части подлежит удовлетворению, а обжалуемый судебный акт - отмене в части по следующим основаниям.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме ([часть 1 статьи 39](#) Жилищного кодекса).

Согласно [части 1 статьи 158](#) Жилищного кодекса 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](#) Жилищного кодекса 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.

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства ([часть 1 статьи 156](#) Жилищного кодекса).

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](#) 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](#) Жилищного кодекса).

Из системного анализа приведенных нормативных положений следует, что основным (первоочередным) способом установления и изменения размера платы за содержание и ремонт

жилого помещения для собственников (всех ее составных частей) на законодательном уровне определено только волеизъявление собственником помещений в многоквартирном доме путем принятия решения об этом на общем собрании. Соблюдение подобной процедуры направлено на защиту прав и законных интересов таких лиц, а также пресечение со стороны управляющей организации в одностороннем порядке необоснованного, по своему собственному усмотрению, изменения платы.

При этом действующее законодательство не предусматривает возможность самовольного увеличения управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в том числе на уровень инфляции или индекс потребительских цен, без решения общего собрания собственников помещений в таком доме.

Из материалов дела следует и судами установлено, что собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании 28.08.2015 принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в сумме 14 рублей 08 копеек за один квадратный метр, определен порядок индексации и изменения данной платы, а также утвержден договор управления многоквартирным домом.

Данное решение общего собрания никем из собственников дома не оспорено и является действительным.

Исходя из содержания договора управления, утвержденного решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, состав платы за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений отражен в приложении N 5 к договору управления и установлен в размере 14 рублей 08 копеек за один квадратный метр по состоянию на 01.08.2015.

Пунктом 4.5 договора управления предусмотрено, что размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен на период действия договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников, с ежегодным индексированием.

Согласно пункту 4.6 договора управления, по истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме цены (тарифы) за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением с уровнем потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с "Основными положениями определения индекса потребительских цен". При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

Договор управления утвержден собственниками помещений многоквартирного дома 28.08.2015 на общем собрании в редакции, предусматривающей наличие пунктов 4.5 и 4.6 договора управления.

На основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области (статистический бюллетень Калининградстата за декабрь 2016 года) обществом произведена индексация размера платы за содержание жилья на

5,3% с 01.02.2017.

Собственники дома о предстоящем применении индексации платы проинформированы в установленном порядке, соответствующая информация размещена обществом на оборотных сторонах квитанций за январь 2017 года.

Таким образом, собственниками помещений в многоквартирном доме фактически принято решение, предоставляющее обществу право индексации размера платы за содержание жилого помещения в отсутствии ежегодного оформления изменений данных цен (тарифов) решениями общих собраний собственников.

Учитывая вышеприведенные положения жилищного законодательства и установленные обстоятельства дела, свидетельствующие о том, что отношения между собственниками жилых помещений и управляющей организацией по поводу определения размера платы за содержание жилья регулируются договором управления многоквартирным домом, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу об отсутствии у министерства правовых оснований для возложения на заявителя обязанности произвести перерасчет платы за содержание жилья согласно утвержденному тарифу по многоквартирному дому за весь период производившихся начислений с августа 2017 года.

Обстоятельства, свидетельствующие о принятии собственниками помещений в многоквартирном доме решения об индексации платы, не опровергнуты и положения условий договора управления (пункты 4.5 и 4.6) в установленном законом порядке недействительными не признаны, в связи с чем вывод суда округа о неправомерном индексировании обществом размера платы за содержание жилья в отсутствие решения общего собрания является необоснованным.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что оспариваемый судебный акт в части эпизода, связанного с возложением обязанности произвести собственникам жилых помещений многоквартирного дома перерасчет платы за содержание жилья, подлежит отмене на основании [части 1 статьи 291.11](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятый с существенными нарушениями норм права, повлиявшими на исход дела, а судебные акты судов первой и апелляционной инстанций - оставлению в силе.

Руководствуясь [статьями 291.11 - 291.14](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

[постановление](#) Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.12.2018 по делу N A21-463/2018 Арбитражного суда Калининградской области в части эпизода, связанного с возложением обязанности произвести собственникам жилых помещений многоквартирного дома перерасчет платы за содержание жилья, отменить.

Решение Арбитражного суда Калининградской области от 28.04.2018 и [постановление](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2018 по тому же делу в указанной части оставить без изменения.

В остальной части **постановление** Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.12.2018 оставить без изменения.

Председательствующий судья
Т.В.ЗАВЬЯЛОВА

Судья
М.К.АНТОНОВА

Судья
Д.В.ТЮТИН
