

## ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 21 ноября 2019 г. N 307-ЭС19-11346

Резолютивная часть определения объявлена 20.11.2019.

Полный текст определения изготовлен 21.11.2019.

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

председательствующего судьи Павловой Н.В.,

судей Прониной М.В., Тютин Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью "УК РСУ-6" на постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.05.2019 по делу N А21-10882/2018 Арбитражного суда Калининградской области по заявлению общества с ограниченной ответственностью "УК РСУ-6" о признании недействительным предписания Министерства регионального контроля (надзора) Калининградской области от 08.08.2018 N ЖК-2/1522/ЖСА.

В заседании приняли участие представители:

от общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РСУ-6" - Ракитин А.И.

Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей для участия в судебном заседании не направило, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в его отсутствие.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Павловой Н.В., выслушав объяснения представителя участвующего в деле лица, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

на основании протокола общего собрания собственников помещений от 18.12.2014 и договора управления многоквартирным домом от 18.12.2014 N 1-18/2014 общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания РСУ-6" (Калининград; далее - общество, заявитель, ООО "УК РСУ-6") является управляющей организацией по управлению многоквартирным домом N 72 по улице Аллея Смелых в городе Калининграде (далее - МКД, дом).

Между тем в Министерство регионального контроля (надзора) Калининградской области (далее - министерство) поступило обращение гражданина, проживающего в указанном доме, по вопросу соблюдения обществом лицензионных требований в части правомерности повышения

---

платы за содержание и ремонт общего имущества в доме.

На основании указанного обращения и приказа от 23.07.2018 N 3394 министерство осуществило в отношении общества внеплановую документарную проверку соблюдения лицензионных требований в части правомерности повышения платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, по результатам которой был составлен акт проверки от 08.08.2018 N ЖК-1/3394/ЖСА.

Министерство пришло к выводу о нарушении обществом части 7 статьи 156, части 1 статьи 162, части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс); подпунктов "а", "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 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении 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" (далее - Постановление Правительства N 491).

По факту установленных нарушений министерство выдало обществу оспариваемое предписание от 08.08.2018 N ЖК-2/1522/ЖСА по устранению выявленных нарушений лицензионных требований (далее - предписание), согласно которому обществу в срок до 15.10.2018 необходимо произвести перерасчет (снятие) размера платы всем жильцам (собственникам/нанимателям) МКД за услугу содержание жилья (содержание и ремонт общего имущества МКД) согласно утвержденному собственниками размеру платы 17,64 рублей за 1 квадратный метр площади помещения (включая внутридомовое газовое оборудование) с февраля 2017 года за весь период производившихся незаконных начислений, после чего предоставить в министерство копии заверенных платежных документов, свидетельствующих об осуществлении такого перерасчета.

Не согласившись с выданным министерством предписанием, ООО "УК РСУ-6" обратилось с заявлением в арбитражный суд.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 24.10.2018 заявление удовлетворено.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2019, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.05.2019, решение суда первой инстанции отменено.

В кассационной жалобе, направленной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Павловой Н.В. от 02.10.2019 кассационная жалоба общества 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 обжалуемые судебные акты без изменения.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия приходит к следующим выводам.

Суд первой инстанции, руководствуясь нормами Жилищного кодекса и Постановлением Правительства N 491, указал на то, что собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании 18.12.2014 было принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, порядок ее индексации и изменения, утвержден договор управления многоквартирным домом, предусматривающий условия о порядке определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества дома с учетом ежегодного применения индекса инфляции.

Отменяя решение суда первой инстанции, суды апелляционной и кассационной инстанций указали на то, что предусмотренное в договоре управления многоквартирным домом условие о возможности повышения платы за содержание общего имущества дома на индекс инфляции не освобождает управляющую организацию от обязанности провести общее собрание собственников помещений с целью рассмотрения вопроса об изменении платы, а применяемые ею тарифы на оказываемые услуги, изменения, вносимые в перечень работ и услуг, подлежат утверждению общим собранием собственников.

Между тем судом апелляционной инстанции и судом округа не учтено следующее.

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 собственников 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.

Однако из материалов дела следует и судами установлено, что собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании 18.12.2014 принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в сумме 17,64 рублей за 1 квадратный метр по состоянию на 18.12.2014, а также определен и утвержден порядок ее индексации и изменения (вопрос 7 повестки дня собрания).

Договор управления многоквартирным домом утвержден собственниками помещений дома на общем собрании 18.12.2014 в редакции, предусматривающей наличие пунктов 5.3, 5.4.4 и 5.5 договора управления.

Суд первой инстанции при рассмотрении настоящего дела указал на то, что, исходя из пункта 5.3 договора управления, утвержденного решением общего собрания собственников помещений, размер платы по договору ежегодно индексируется на индекс потребительских цен, рассчитываемый федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по формированию официальной статистической информации, за каждый предыдущий год по Калининградской области.

Указанным пунктом договора предусмотрено, что размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома может подлежать изменению не чаще одного раза в год, при этом подписание дополнительного соглашения к договору и принятие общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы, определяемом в вышеназванном порядке, не требуется.

Пунктом 5.4.4 договора управления установлено, что цена работ и услуг по договору

управления может быть изменена в случае обоснованного изменения тарифов и/или стоимости услуг, оказываемых управляющей организацией со стороны специализированных организаций, выполняющих на подрядной основе услуги монопольного характера.

В соответствии с условиями, изложенными в пункте 5.5 договора управления, стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, установленных договором, не является изменением условия договора о размере платы, а представляет собой исполнение сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в договор не требуется.

На основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области (статистический бюллетень Калининградстата за декабрь 2016 года и декабрь 2017 года) обществом произведена индексация размера платы за содержание жилья на 5,3% с 01.02.2017, на 2,8% с 01.02.2018.

Собственники дома, как указал суд первой инстанции при рассмотрении настоящего дела, о предстоящем применении индексации платы были проинформированы в установленном порядке.

Таким образом, является верным вывод суда первой инстанции, в соответствии с которым собственниками помещений в многоквартирном доме фактически принято решение, предоставляющее обществу право индексации размера платы за содержание жилого помещения при 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, суд первой инстанции пришел к правильному выводу об отсутствии у министерства правовых оснований для возложения на заявителя обязанности произвести перерасчет платы за содержание жилья.

Обстоятельства, свидетельствующие о принятии собственниками помещений в многоквартирном доме решения об индексации платы, не опровергнуты и положения условий договора управления (пункты 5.3, 5.4.4 и 5.5) в установленном законом порядке недействительными не признаны, в связи с чем выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о неправомерном индексировании обществом размера платы за содержание жилья при отсутствии решения общего собрания являются необоснованными.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что оспариваемые судебные акты арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а решение суда первой инстанции - подлежит оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 176, 291.11 - 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

---

определила:

постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.05.2019 по делу N А21-10882/2018 Арбитражного суда Калининградской области отменить.

Решение Арбитражного суда Калининградской области от 24.10.2018 по делу N А21-10882/2018 оставить в силе.

Председательствующий судья  
Н.В.ПАВЛОВА

Судьи  
М.В.ПРОНИНА  
Д.В.ТЮТИН