



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. им. 7-ой Гвардейской Дивизии, д. 2, Волгоград, 400005

<http://volgograd.arbitr.ru> e-mail: info@volgograd.arbitr.ru телефон: (8442) 23-00-78 факс: 24-04-60

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Волгоград

Дело № А12-25797/2015

«29» сентября 2015 года

резюльтивная часть решения оглашена в судебном заседании 22.09.2015, решение в полном объеме изготовлено 29.09.2015

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Смагоринской Екатерины Борисовны, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Грибовой В.О., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сантехсервис» (ОГРН 1073456001596, ИНН 3437012348) к Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области (ОГРН 1063460031580, ИНН 3445079787) об оспаривании решения,

при участии в судебном заседании:

от заявителя – не явился, извещен,

от Инспекции – Харахоркин М.А., представитель по доверенности от 13.10.2014,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сантехсервис» (далее – ООО «УК «Сантехсервис», общество, управляющая компания, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением, в котором просит признать незаконным, не соответствующим статье 198 Жилищного кодекса Российской Федерации и статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, решение Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области (далее – Инспекция) об отказе в исключении сведений о многоквартирных домах №5 и №8 по ул. Подгорной в г. Михайловке Волгоградской области из реестра лицензий Волгоградской области, деятельность по управлению которыми осуществляет общество, изложенное в письме за №04-01-06-02/838 от 01.06.2015.

Представитель Инспекции в удовлетворении заявленных требований просил отказать по мотивам, изложенным в отзыве.

Изучив материалы дела, исследовав доказательства, оценивая в совокупности обстоятельства, установленные по делу, суд установил следующее.

Из материалов дела следует, что многоквартирные дома №5 и №8 по ул. Подгорной в г. Михайловке Волгоградской области с 01.04.2008 находятся в управлении ООО «УК «Сантехсервис», заключены договора управления от 01.04.2008 № 5/5226 (МКД №5 ул. Подгорной в г. Михайловке, т.2, л.д.47) и от 01.04.2008 №8/5251 (МКД №8 ул. Подгорной в г. Михайловке, т.2, л.д.54).

20.12.2014 собственники помещений указанных выше многоквартирных домов на общем собрании установили тариф на содержание и ремонт общего имущества в размере 14,38 руб./кв.м общей площади, который по мнению управляющей компании, был экономически не обоснован, не позволял осуществлять обществу свои функции, возложенные на него договором управления, в связи с чем общество 14.01.2015 в общедоступных местах спорных домов разместило объявления о необходимости проведения внеочередного собрания собственников по вопросу изменения установленного тарифа в сторону увеличения до экономически обоснованного, при этом общество указало, что в случае непринятия решения об изменении тарифа на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в срок до 14.02.2015 управляющая организация откажется от исполнения договора управления в одностороннем порядке (т.1, л.д.44, 47).

В связи с отсутствием решения собрания собственников об увеличении указанного выше тарифа в установленный управляющей компанией срок, общество направило жильцам указанных выше домов уведомление о расторжении договоров управления в одностороннем порядке на основании пункта 4.11 договора от 01.04.2008 № 5/5226 и договора от 01.04.2008 №8/5251 с 30.04.2015 (т.1, л.д.58-105)

Полагая, что имеется объективная необходимость внесения соответствующих изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации относительно перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат – ООО «УК «Сантехсервис», последнее обратилось в Инспекцию с уведомлением об изменении перечня многоквартирных домов в связи с расторжением договоров управления (т.1, л.д. 38).

Письмом №04-01-06-02/838 от 01.06.2015 Инспекция уведомила общество о невозможности внесения изменений в реестр лицензий Волгоградской области сведений об исключении указанных многоквартирных домов (т.1, л.д.41).

Общество, полагая, что решение Инспекции об отказе в исключении сведений о многоквартирных домах №5 и №8 по ул. Подгорной в г. Михайловке Волгоградской области из реестра лицензий Волгоградской области, деятельность по управлению которыми оно осуществляет, изложенное в письме за №04-01-06-02/838 от 01.06.2015, незаконно, обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

Из положений статьи 13 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 198, части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» следует, что основанием для принятия решения суда о признании оспариваемого ненормативного акта недействительным, решения, действий (бездействия) незаконными являются одновременно как их несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом, решением, действиями (бездействием) прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Таким образом, в круг обстоятельств, подлежащих установлению при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных актов, решений, действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, входят проверка соответствия оспариваемого акта, решения, действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и проверка факта нарушения оспариваемым актом, решением, действиями (бездействием) прав и законных интересов заявителя, то есть необходимо одновременное наличие, универсальная совокупность, двух условий: несоответствие закону и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

При отсутствии хотя бы одного из указанных условий оснований для удовлетворения заявленных требований у суда не имеется.

В соответствии с пунктом 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту,

законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемого действия (бездействия) лежит на органе или лице, которые приняли акт, решение или совершили действие (бездействие).

В свою очередь, в силу требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обязанность доказывания факта нарушения прав и законных интересов возлагается на заявителя.

Согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 8 данной статьи предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

Предметом данного договора является производство работ и оказание услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в этом доме.

Такой договор может быть прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным законом, а именно частями 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

В силу части 8.1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам

открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

В соответствии с частью 8.2 этой же статьи собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

Довод управляющей компании со ссылкой на часть 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в спорный момент) о том, что односторонний отказ от договора управления может быть предусмотрен соглашением сторон, а в пункте 4.11 указанных выше договоров управления как раз и определено подобное условие, судом отклоняется как основанное на неверном толковании норм права, применяемого в рассматриваемом случае.

Договор управления многоквартирным домом выполняет определенную социальную функцию и у управляющей организации не может быть больше прав, чем у собственников помещений многоквартирного дома. Между тем Жилищный кодекс Российской Федерации прямо предусматривает регулирование отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом со стороны собственников помещений: право собственников помещений отказаться от договора обусловлено нарушением условий договора со стороны управляющей организации. Таким образом, предоставление управляющей организации права отказаться от договора управления на основании части 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального закона от 08.03.2015 №42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которому указанная норма права утратила силу с 01.06.2015) нарушило бы баланс интересов.

Жилищный кодекс Российской Федерации не предусматривает как возможности, так и оснований для отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом для управляющей организации.

Таким образом, оспариваемое решение Инспекции об отказе в исключении сведений о многоквартирных домах №5 и №8 по ул. Подгорной в г. Михайловке Волгоградской области из реестра лицензий Волгоградской области, деятельность по управлению которыми осуществляет общество, изложенное в письме за №04-01-06-02/838 от 01.06.2015, законно, обоснованно, совершено в рамках действующего законодательства и не нарушает права и законные интересы ООО «УК «Сантехсервис» в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, следовательно, заявленные требования удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167-170, 201, 327 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

отказать в удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сантехсервис» (ОГРН 1073456001596, ИНН 3437012348) о признании незаконным, не соответствующим статье 198 Жилищного кодекса Российской Федерации и статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, решение Инспекции государственного жилищного надзора Волгоградской области об отказе в исключении сведений о многоквартирных домах №5 и №8 по ул. Подгорной в г. Михайловке Волгоградской области из реестра лицензий Волгоградской области, деятельность по управлению которыми осуществляет общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сантехсервис», изложенное в письме за №04-01-06-02/838 от 01.06.2015.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сантехсервис» (ОГРН 1073456001596, ИНН 3437012348) из федерального бюджета излишне уплаченную по платежному поручению №825138 от 28.03.2013 государственную пошлину в размере 1 000 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации через Арбитражный суд Волгоградской области.

Судья

Е.Б. Смагоринская