

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА**

ул. Якубовича, д.4, Санкт-Петербург, 190000

<http://fasszo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

08 июня 2023 года

Дело № А56-39901/2022

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Толкунова В.М., судей Аникиной Е.А., Савицкой И.Г., при участии от Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области Дмитриевой Г.С. (доверенность от 26.12.2022), от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Управдом-Сервис № 1» Магуриной Ю.В. (доверенность от 10.10.2022), Косачевой Ю.О. (доверенность от 01.04.2023),

рассмотрев 05.06.2023 в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.09.2022 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2023 по делу № А56-39901/2022,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «Управляющая компания Управдом-Сервис № 1», адрес: 196191, Санкт-Петербург, Бассейная ул., д. 21, лит. А, пом. 38-Н оф. 13-07, ОГРН 1167847141912, ИНН 7811603813 (далее – Общество), обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании недействительным пункта 1 предписания Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, адрес: 190000, Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 14, ОГРН 1147847555107, ИНН 7842018964 (далее – Комитет), от 09.02.2022 № 9-22(ЭА).

Решением суда первой инстанции от 16.09.2022, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 06.02.2023, заявленные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Комитет просит отменить состоявшиеся судебные акты и отказать в удовлетворении заявленных требований, указывая, что договор управления от 09.08.2017, которым утверждена плата за дополнительные услуги охраны, расторгнут, как и все последующие, в связи с выбором новой управляющей организации и утверждением условий каждого последующего договора управления многоквартирным домом (далее – МКД). Решением общего собрания собственников (далее - ОСС), оформленным протоколом от 17.10.2019, принято решение о расторжении договора управления МКД с ООО «Экострой», о выборе Общества управляющей организацией и утверждении условий договора управления МКД. При этом решение об утверждении дополнительных услуг, в том числе охранных, в протоколе о выборе Общества отсутствует.

Определением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.05.2023 рассмотрение кассационной жалобы было отложено на 05.06.2023.

Определением председателя судебного состава от 05.06.2023 в соответствии со статьей 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) ввиду болезни судьи Мунтян Л.Б. произведена ее замена на судью Аникину Е.А. После чего в силу части 5 статьи 18 АПК РФ рассмотрение дела в суде кассационной инстанции произведено с самого начала.

В судебном заседании представитель Комитета поддержала доводы кассационной жалобы, представители Общества возразили против удовлетворения жалобы по мотивам отзыва.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество в спорном периоде и по 30.04.2022 являлось управляющей организацией МКД по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, пос. Бугры, Воронцовский б-р, д. 11, корп. 1 на основании протокола внеочередного ОСС помещений от 17.10.2019 № 1.

Комитет на основании распоряжения от 13.01.2022 № 9-22 (ЭА) с целью проверки исполнения Обществом ранее выданного предписания от 22.10.2021 № 105-21(ЭА) провел внеплановую выездную проверку, в ходе которой зафиксировал в акте от 09.02.2022 № 9-22(ЭА) неполное исполнение названного предписания, а именно: Обществом не произведен возврат собственникам помещений МКД ранее начисленной платы (в период с февраля по июль 2020 года) за «охранные услуги» в размере 335 руб./квартира. Указанное Комитет признал нарушением части 7 статьи 156, части 2.3 статьи 161, части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Об устранении выявленных нарушений Комитет выдал Обществу предписание от 09.02.2022 № 9-22(ЭА), согласно которому в срок до 14.03.2022 надлежит осуществить возврат собственникам помещений МКД ранее начисленной платы (в период с февраля по июль 2020 года) за «охранные услуги» в размере «335,00 руб./квартира» (пункт 1 предписания).

Не согласившись с названным пунктом предписания, Общество обратилось в арбитражный суд.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, посчитав оспоренный пункт предписания неправомерным.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

При этом суды исходили из того, что плата за охранные услуги в период с февраля по июль 2020 года начислялась Обществом на основании решения ОСС помещений МКД, оформленного протоколом от 09.08.2017 № 01/2017 о выборе одной из предшествующих управляющей компании, восьмым вопросом повестки дня которого утверждена дополнительная услуга для собственников жилых помещений - «охранные услуги» и размер платы за нее в размере 365 руб. 92 коп. в месяц с помещения. Суды отметили, что названное решение ОСС в судебном порядке не оспорено, недействительным признано не было, последующие ОСС помещений в МКД не принимали решений об отказе от названных услуг, прекращении охраны общего имущества МКД в рассматриваемый период.

Суд кассационной инстанции, изучив доводы жалобы, проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права, приходит к следующим выводам.

В соответствии с положениями статей 44, 161, 162 ЖК РФ исключительно собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания вправе принимать решения о выборе управляющей организации, заключении с ней договора управления МКД на определенных условиях (в том числе установлении платы за содержание жилого помещения и платы за дополнительные услуги).

Согласно части 1 статьи 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации ОСС помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

В силу части 3 статьи 162 ЖК РФ к существенным условиям договора управления относится, в том числе: перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня; порядок определения цены договора.

Дополнительными услугами по смыслу жилищного законодательства являются услуги, не входящие в установленный частью 2 статьи 154 ЖК РФ перечень, то есть ни жилищные, ни коммунальные, а иные, прямо не предусмотренные законодательством.

Комитет обоснованно замечает, что по смыслу действующего законодательства собственники, принимая решение о смене (выборе новой) управляющей компании, утверждая на общем собрании предлагаемые управляющей организацией условия договора управления, исходят из того, что им предложен полный и исчерпывающий перечень работ и услуг, в том числе дополнительных, и плата за них (существенные

условия договора управления).

Иное при смене управляющей компании может вести к ситуации выборочного усмотрения и произвольности включения (переноса) тех или иных ранее установленных плат в текущие начисления собственникам, что нарушает права последних на заведомую определенность перечня и стоимости получаемых/оплачиваемых услуг.

Стороны подтвердили, что в договоре управления к протоколу ОСС, которым Общество выбрано управляющей компанией рассматриваемого МКД, спорные охранные услуги и плата отсутствовали.

При этом Общество не отрицало отсутствие затруднений в получении до проведения ОСС (указании к договору управления предлагаемого для голосования перечня и стоимости услуг) сведений о спорных услугах и их стоимости из платежных документов, выставляемых предыдущей управляющей компанией.

Позиция Общества, поддержанная судами двух инстанций, противоречит его дальнейшим действиям.

Так, в повестку проводимого по инициативе Общества в июне 2020 года ОСС был включен вопрос об оказании дополнительной услуги «охрана» и установлении платы за нее, по результатам чего согласно протоколу от 26.06.2020 № 2/20 собственники приняли решение отказаться от данной услуги, после чего Общество согласно своим пояснениям прекратило начисление за данную услугу. Также Общество ссылается на решение об утверждении тарифа за услуги охраны в размере 170 руб. согласно протоколу ОСС от 26.02.2021 № 1-Б/Вк1 (при спорном периоде начисления с февраля по июль 2020 года).

При таких обстоятельствах оспариваемый пункт предписания является правомерным, у судов отсутствовали основания для признания его недействительным.

Нарушение или неправильное применение норм материального права означает, что судебные инстанции в ходе предшествующего разбирательства дела сделали неправильный вывод о правоотношениях сторон, дали неправильную юридическую квалификацию спорных отношений и обстоятельств дела, неправильно определили закон, подлежащий применению, или неправильно его истолковали.

Выводы судов основаны на неправильном применении норм материального права к обстоятельствам настоящего дела, что повлияло на его исход. Принимая во внимание изложенное, обжалуемые решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции являются ошибочными и подлежат отмене.

Поскольку дополнительного выяснения фактических обстоятельств, имеющих значение для дела, и повторной оценки доказательств по делу не требуется, суд кассационной инстанции считает возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт - об отказе в заявленных требованиях.

Руководствуясь статьей 286, пунктом 2 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

п о с т а н о в и л:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.09.2022 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2023 по делу № А56-39901/2022 отменить.

В удовлетворении заявленных обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Управдом-Сервис № 1» требований отказать.

Председательствующий

В.М. Толкунов

Судьи

Е.А. Аникина

И.Г. Савицкая