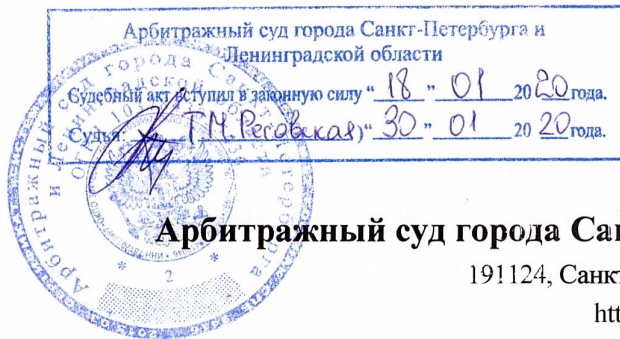




05.02
4546/2019-624451(2)
КОП.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6

<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

17 декабря 2019 года

Дело № А56-57731/2019

Резолютивная часть решения объявлена 17 декабря 2019 года.

Полный текст решения изготовлен 17 декабря 2019 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе судьи Мильгевской Н.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Закировой К.Е.,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Бугровская управляющая компания» (188660, Ленинградская обл., р-н. Всеволожский, поселок Бугры, ул. Школьная, д. 5, кв. 9, ОГРН: 1134703001245, ИНН: 4703133330),

к Комитету государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области (191311, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3, ОГРН: 1147847555107, ИНН: 7842018964),

о признании недействительным и отмене предписания от 28.02.2019 № 211,

третьи лица: общество с ограниченной ответственностью «Регионтрансойл» (198152, г. Санкт-Петербург, ул. Автовская, д. 31, ОГРН: 1037843135307, ИНН: 7825453639), администрация Муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (188660, Ленинградская обл., р-н. Всеволожский, п. Бугры, ул. Шоссейная, д. 12, ОГРН: 1064703001010, ИНН: 4703083738).

в заседании суда приняли участие:

от заявителя – Сазонов А.С. по доверенности от 09.01.2018,

от заинтересованного лица – Дмитриева Г.С. по доверенности от 29.12.2018,

от общества с ограниченной ответственностью «Регионтрансойл» - Штепа Т.Э. по доверенности от 24.10.2019,

от администрации – не явился, извещен,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Бугровская управляющая компания» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании недействительным и отмене предписания Комитета

государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области (далее – Комитет от 28.02.2019 № 211.

Определением от 29.10.2019 суд в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «Регионтрансойл» (далее – ООО «Регионтрансойл» администрацию Муниципального образования «Бугровское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – Администрация).

Заявление принято к производству, назначено предварительное судебное заседание с возможностью перехода в основное судебное заседание в отсутствие возражений сторон.

Возражений о переходе к судебному разбирательству от сторон не поступило.

Суд, завершив предварительное судебное заседание, открыл судебное заседание в первой инстанции в порядке статей 136-137 АПК РФ перешел к рассмотрению спора по существу.

Представитель Общества в судебном заседании заявленные требования поддержал, представитель Комитета возражал. Представитель ООО «Регионтрансойл» поддержал позицию заявителя.

Администрация в судебное заседание представителя не направила, в соответствии с частью 3 статьи 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителя Администрации.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующее:

Как следует из материалов дела, на основании распоряжения от 19.02.2018 № 028 Комитетом проведена внеплановая документарная проверка Общества (лицензия от 23.10.2018 № 028), в ходе которой выявлены нарушения обязательных требований или требований установленных муниципальными правовыми актами.

Комитет выдал Обществу предписание от 28.02.2019 № 211, согласно которому управляющая организация включает в платежные документы плату за «техническое обслуживание газовой котельной» при отсутствии данного объекта в составе имущества собственником МКД № 7 и МУД № 9 по улице Нижняя, п. Бугры, Всеволожского района, Ленинградской области, также управляющая организация производит начисления по статье «Техническое обслуживание котельной» с февраля 2014 года. Комитет предписывает Обществу в срок до 24.04.2019 исключить из платежных документов плату за техническое обслуживание газовой котельной и произвести перерасчет платы собственникам помещений МКД по услуге «Техническое обслуживание котельной» в размере 4 732 563 руб. 03 коп.

Общество оспорило предписание Комитета в судебном порядке.

Оценив представленные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконных решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия осуществлению предпринимательской и иной экономической деятельности.

Частью 4 статьи 200 АПК РФ предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, состав общего имущества определяется собственниками помещений в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества.

В соответствии с частью 7 статьи 156 ЖК РФ размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме утверждается решением общего собрания.

По результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №7, оформленных протоколом от 09.12.2016 принято решение об утверждении договора управления на период с 01.02.2017 по 30.01.2022, а также утверждение размера платы на техническое обслуживание газовой котельной (2,43 руб. с 1 кв.м.) за период с 20 февраля 2014 года по 31 января 2017 года. По результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №9, оформленных протоколом от 29.01.2018 № 1/2018, приняты аналогичные решения по многоквартирному дому №9.

18.10.2013 г. администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов №7 и №9, а также газовой котельной по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, стр. 9-А, которая является частью жилого комплекса.

В соответствии с письмом от 15.11.2017 № 12 ООО «РегионТрансОйл» (застройщик), заключением экспертизы в разделе об инженерном обеспечении многоквартирных домов установлено, что пристроенная газовая котельная является единственным источником теплоснабжения и горячего водоснабжения многоквартирных домов. Строительство многоквартирных домов и котельной осуществлялось в рамках долевого строительства по Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ. В проектной декларации застройщика содержатся сведения о возведении газовой котельной как источника теплоснабжения двух многоквартирных домов. Затраты на строительство газовой котельной были равномерно распределены между участниками долевого строительства и включены в стоимость квадратного метра при покупке жилья.

Комитет полагает, что газовая котельная не относится к общему имуществу многоквартирных домов по причине непредставления документов, устанавливающих право собственности тех или иных лиц на газовую котельную, считает, что плата за техническое обслуживание газовой котельной как опасного производственного объекта не подлежит

включению в платежные документов на оплату жилищных услуг, оказываемых собственникам.

В связи с чем, Комитет выдал оспариваемое предписание, которым требуется от заявителя исключить из платежных документов плату за техническое обслуживание газовой котельной и произвести перерасчет платы собственникам помещений многоквартирного дома по услуге «Техническое обслуживание котельной» в размере 4 732 563 руб. 06 коп.

Из материалов дела следует, что генеральным проектировщиком ООО ПСФ «НАКМА» и проектной декларацией застройщика ООО «РегионТрансОйл» было предусмотрено строительство котельной мощностью 2,5 МВт. совместно с двумя многоквартирными жилыми домами, в соответствии с проектом планировки и застройки жилого района в южной части пос. Бугры Всеволожского района Ленинградской области.

Опубликованная проектная декларация содержит сведения, что в составе общего имущества построенного комплекса жилых домов после получения разрешения на ввод в эксплуатацию будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства в том числе газовая котельная.

Многоквартирные дома, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, д. №7 и д. №9, и газовая котельная, находящаяся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, стр. 9-А, введены в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № RU47504302-38 от 18.10.2013 г.

Согласно Постановления № 70 от 22.03.2013 г. администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, газовой котельной присвоен почтовый адрес «Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, стр. 9-А», копия постановления направлена во Всеволожский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.03.2019 г., представленной в материалы дела, газовая котельная поставлена на кадастровый учет и имеет кадастровый номер 47:07:0709006:1442, сведения о регистрации права отсутствуют.

Из Распоряжения № 17 от 02.03.2015 г. администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области следует, что в составе жилого комплекса, состоящего из 2-х жилых домов, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, д. №7 и д. №9, имеется автономный источник теплоснабжения - газовая котельная, пристроенная к д. №9, имеющая адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, стр. 9-А. Котельная является опасным производственным объектом (ОПО), зарегистрирована застройщиком ООО «РегионТрансОйл» в государственном реестре опасных производственных объектов под наименованием «Сеть газопотребления» рег. № А19-09420-0001 (свидетельство о регистрации ОПО № № А19-09420-0001 от 12.12.2012 г.).

Застройщик ООО «РегионТрансОйл» подтвердил письмом №12 от 15.11.2017 г., что при строительстве многоквартирных домов №7 и №9 по Нижней улице в пос. Бугры, все затраты, в том числе на строительство газовой котельной, были равномерно распределены на каждый жилой дом от всего объема поступивших денежных средств от участников долевого

строительства, а также включены в себестоимость квадратного метра в каждом жилом доме. Котельная является неотделимой частью возведенного застройщиком объекта капитального строительства, частью единого недвижимого комплекса.

Включение газовой котельной в состав общего имущества многоквартирных домов подтверждается договором управления многоквартирным домом № 1 от 18.10.2013г., заключенным между заявителем и застройщиком согласно п. 14 ст. 161 ЖК РФ, в приложении №2 к указанному договору в перечне общего имущества многоквартирного дома указана газовая котельная; и договором управления многоквартирным домом от 06.02.2014 г., утвержденным по результатам открытого конкурса главой администрации МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, в приложениях к договору (Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома №7 и Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома №9) в составе общедомового имущества указана газовая котельная.

В соответствии с протоколом № 1 оформления результатов заочного голосования собственников помещений многоквартирных домов №7 и №9, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, Нижняя ул., д.7, д.9 (форма проведения голосования: заочная форма, период проведения заочного голосования с 21.09.2015 г. до 10.10.2015 г., дата подведения итогов голосования: 10 октября 2015 года, газовая котельная включена в состав общего имущества указанных многоквартирных домов (пункт 4 вопросов повестки, поставленных на голосование), утвержден тариф на техническое содержание газовой котельной (2,43 руб. с 1 кв.м.).

По результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №7, оформленных протоколом № 1/2016 от 09.12.2016 принято решение об утверждении договора управления на период с 01.02.2017 по 30.01.2022, а также утверждение размера платы на техническое обслуживание газовой котельной (2,43 руб. с 1 кв.м.) за период с 20 февраля 2014 года по 31 января 2017 года. По результатам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №9, оформленных протоколом № 1/2018 от 29.01.2018 № 1/2018, приняты аналогичные решения по многоквартирному дому №9.

Согласно договорам управления № 1 от 01.02.2017 и №2 (в редакции договора управления № 2 от 01.02.2017), утвержденным решениями общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, оформленных протоколом № 1/2016 от 09.12.2016 и протоколом № 1/2018 от 29.01.2018 № 1/2018, в составе общего имущества многоквартирных домов имеется газовая котельная, утвержден тариф на содержание газовой котельной (3,61 руб. с 1 кв.м.), который основан на независимом аудиторском заключении о себестоимости тарифа на обслуживание пристроенной газовой котельной.

Размер платы за техническое обслуживание газовой котельной для многоквартирных домов утвержден решениями трех общих собраний собственников помещений МКД - № 1 от 10.10.2015г., № 2/2016 от 09.12.2016 г., и № 1/2018 от 29.01.2018 г., что соответствует положениям части 7 статьи 156 ЖК РФ.

Таким образом, в состав общего имущества многоквартирных домов №7 и №9 по Нижней улице в пос. Бугры, включена находящаяся в общей долевой собственности газовая котельная, которая вырабатывает коммунальные ресурсы по отоплению и горячему водоснабжению только для данных двух многоквартирных домов.

В материалы дела представлены Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости, входящие в состав единого недвижимого комплекса:

земельный участок под размещение жилых домов, кадастровый номер 47:07:0709006:278;

многоквартирный дом №7 по ул. Нижняя в пос. Бугры кадастровый номер 47:07:0709006:907;

многоквартирный дом №9 по ул. Нижняя в пос. Бугры кадастровый номер 47:07:0709006:1093;

сооружения газохимического комплекса (наружные газопроводы высокого (II категории), среднего и низкого давления), кадастровый номер 47:07:0709006:1442;

в которых отсутствуют сведения о государственной регистрации права собственности.

При этом силу прямого указания ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Как разъяснил Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 19.05.2009 № 489-0-0 указал, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме и не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 ГК РФ и пункте 1 статьи 36 ЖК РФ.

По смыслу положений статей 289, 290 ГК РФ и статьи 36 ЖК РФ, право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам квартир в силу прямого указания закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав.

Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу закона независимо от факта государственной регистрации такого права.

Государственная регистрация права общей долевой собственности на отдельные объекты недвижимости, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме может осуществляться по желанию правообладателей.

Такая государственная регистрация носит правоподтверждающий, а не правообразующий характер.

Как разъяснено в пункте 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64, право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Часть 5 статьи 200 АПК РФ предусматривает, что обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий

(бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие). Заинтересованными лицами не опровергнуты по существу доводы и доказательства, представленные заявителем.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу о том, что предписание № 211 от 28.02.2019 вынесено с нарушением закона, в связи с чем требования ООО «БУК» подлежат удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

Признать недействительным предписание Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 28.02.2019 № 211.

Взыскать с Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области (191311, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3, ОГРН: 1147847555107, ИНН: 7842018964) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Бугровская управляющая компания» (188660, Ленинградская обл., р-н. Всеволожский, поселок Бугры, ул. Школьная, д. 5, кв. 9, ОГРН: 1134703001245, ИНН: 4703133330) 3000 руб. судебных расходов по оплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Н.А. Мильгевская



В настоящем документе
прошито и пронумеровано
4 (четыре) листа(ов)

