



Арбитражный суд Хабаровского края
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Хабаровск

дело № А73-17782/2016

10 апреля 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 03.04.2017.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Леонова Д.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Катковой Н.А.,

рассмотрев в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции дело по заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ургал» (ОГРН 1082710000053, ИНН 2710014280; место нахождения: 682071, Хабаровский край, Верхнебуреинский район, рабочий поселок Новый Ургал, ул. Артема, 6)

к Управлению регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края (ОГРН 1122721011236, ИНН 2721196900; место нахождения: 680000, г. Хабаровск, Амурский бульвар, 43, оф. 600)

о признании недействительным предписания от 11.11.2016 № П2016-11-0129

третье лицо: Общество с ограниченной ответственностью «СтройТехСервис» (682071, Хабаровский край, Верхнебуреинский район, р.п. Новый Ургал, ул. Донецкая, 3, кв. 6)

при участии в судебном заседании:

от ООО «УК «Ургал»: Кузьменко Ю.В. представитель по доверенности от 01.10.2016;

от Управления регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края: Жигаревич М.В. представитель по доверенности от 09.01.2017 № 2;

от ООО «СтройТехСервис»: представители не явились

Установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ургал» (далее – заявитель, Общество, ООО «УК «Ургал») обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением в соответствии с требованием которого просит суд признать незаконным предписание Управления

регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края (далее – Управление) от 11.11.2016 № П2016-11-0129.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Общество с ограниченной ответственностью «СтройТехСервис».

В судебном заседании представитель Общества заявленные требования поддержал.

Управление, согласно представленному отзыву, с заявленными требованиями не согласилось. Представитель этого лица в судебном заседании доводы, изложенные в отзыве, полностью поддержала.

ООО «СтройТехСервис» явку своего представителя в судебное заседание не обеспечило, отзыв на заявление не представило. Согласно сведениям официального сайта Печты России, определение суда от 09.03.2017 о назначении дела к судебному разбирательству получено ООО «СтройТехСервис» 23.03.2017.

При таких обстоятельствах третье лицо признается судом извещенным надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела.

В соответствии со статьей 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителей третьего лица.

В ходе судебного разбирательства арбитражным судом установлены следующие обстоятельства.

Как следует из материалов дела и не оспаривалось в ходе судебного разбирательства представителями участвующих в деле лиц, Общество на основании договора управления от 05.12.2013 осуществляло управление многоквартирными домами в п. Новый Ургал, в том числе МКД № 10 по ул. Артема.

На общем собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 10 по ул. Артем, проведенном в форме очно-заочного голосования приняты решения: о продлении срока полномочий действующего Совета дома и председателя Совета – Бойко Ю.Н.; о выборе способа управления – управляющей организацией; о выборе в качестве управляющей организации – ООО «СтройТехСервис» и заключении с ней договора управления с 01.04.2015; об обязанности ООО «УК «Ургал» передать техническую документацию и перечислить денежные средства и резервные накопления (если таковые имеются), накопившиеся до 01.04.2016, на счет ООО «СтройТехСервис».

Данные решения собственников оформлены протоколом от 21.03.2016 № 2 общего собрания собственников помещений.

Уведомлением за подписью председателя Совета дома, полученным Обществом 11.04.2016, управляющая организация уведомлена о состоявшемся собрании и о принятых решениях, в том числе о выборе управляющей организации – ООО «СтройТехСервис».

Этим же уведомлением председатель Совета дома просил предоставить техническую документацию по вышеуказанному дому.

Письмом от 13.04.2016 № 67 ООО «УК «Ургал» сообщило о принятии к сведению представленных протоколов общего собрания. По вопросу представления технической документации Общество сослалось на не представление доверенности от собственников МКД на совершение юридически значимых действий.

Председатель Совета дома Бойко Ю.Н. обратился в Управление с жалобой на бездействие ООО «УК «Ургал» в передаче технической документации.

На основании указанного обращения, распоряжением заместителя начальника Управления от 14.10.2016 № 2854-р назначено проведение внеплановой документарной проверки ООО «УК «Ургал».

В ходе проверки Управление пришло к выводу о нарушении Обществом требований пункта 10 статьи 162 Жилищного кодекса РФ и пункта 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2016 № 416 (далее – Правила № 416) в связи с отказом передать техническую документацию.

По результатам проверки Обществу выдано предписание от 11.11.2016 №П2016-11-0129 в соответствии с которым предписано устранить выявленные нарушения в срок до 10.01.2017.

Не согласившись с данным предписанием, Общество обратилось в арбитражный суд с рассматриваемым заявлением.

В обоснование заявленных требований Общество указывает на следующие обстоятельства: в нарушение пункта 18 Правил № 416 вновь избранная управляющая организация не направила уведомление управляющей организации, ранее управлявшей МКД; полученный протокол общего собрания собственников МКД не был заверен надлежащим образом; уведомление о передаче технической документации не содержит ни юридического ни фактического адреса ООО «СтройТехСервис», а также банковских реквизитов, что не позволило выполнить требования пункта 19 Правил № 416.

Возражая против заявленных требований Управление полагает, что ООО «УК «Ургал» независимо от содержания уведомления, обязано было передать техническую документацию на дом либо вновь избранной управляющей компании, либо одному из собственников помещений в многоквартирном доме.

Рассмотрев доводы заявителя и возражения Управления, выслушав их представителей, исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Частью 2 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, указанным в названной норме. Одним из способов управления является управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Частью 8.1 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что 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, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Материалами дела подтверждается, что собственниками помещений МКД № 10 по ул. Артема в качестве управляющей организации выбрано ООО «СтройТехСервис».

В соответствии с частью 10 статьи 162 ЖК РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом конкретизирован в Правилах № 416.

В соответствии с пунктом 18 указанных Правил в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 19 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В рассматриваемом случае, собственниками помещений в МКД № 10 по ул. Артема принято решение о выборе способа управления – управление управляющей организацией, а управляющей организацией выбрано ООО «СтройТехСервис».

Таким образом, исходя из буквального толкования требований пункта 19 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом.

При этом такие действия организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, должна выполнить в случае получения уведомления о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

В свою очередь, абзацем 2 пункта 18 Правил № 416 установлены требования к содержанию уведомления. В частности, названное уведомление должно содержать помимо наименования организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, также и ее адрес.

Между тем, как обоснованно указано заявителем, направленное в адрес ООО «УК «Ургал» уведомление о принятом на общем собрании собственников решении, не содержало адреса вновь выбранной управляющей организации. Отсутствовали соответствующие сведения и в протоколе общего собрания собственников помещений от 21.03.2016.

Таким образом, ни из решения общего собрания собственников помещений в МКД, ни из уведомления, направленного в ООО «УК «Ургал» невозможно установить, какое именно юридическое лицо выбрано собственниками помещений многоквартирного дома в качестве управляющей организации, поскольку само по себе наименование организации без иных идентифицирующих ее данных, в частности адрес места нахождения, основной государственный регистрационный номер, не является достаточным для идентификации юридического лица.

Доводы представителя Управления о том, что согласно сведениям Единого государственного реестра юридических лиц в Верхнебуреинском районе Хабаровского края зарегистрирован лишь одно ООО «СтройТехСервис» судом отклоняются, поскольку доказательств, подтверждающих данное обстоятельство Управлением не представлено.

Кроме этого, как обоснованно указано представителем заявителя, выбор собственниками помещений управляющей организации не обусловлен государственной регистрацией данной организации на территории муниципального образования, в котором находится многоквартирный дом.

Как указывалось выше, в соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Между тем, в материалы дела Управлением представлена лицензия № 027-000232 от 15.06.2016, выданная ООО «СтройТехСервис» (адрес места нахождения: р.п. Новый Ургал, ул. Донецкая, 3, кв. 6) на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, на дату принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе ООО «СтройТехСервис» в качестве управляющей организации, ООО «СтройТехСервис», расположенное в р.п. Новый Ургал, ул. Донецкая, 3, кв. 6 не имела соответствующей лицензии, а, следовательно, с указанной организацией в силу положения статьи 162 ЖК РФ не мог быть заключен договор управления.

Данное обстоятельство свидетельствует о том, что при получении уведомления о выборе в качестве управляющей организации – ООО «СтройТехСервис», ООО «УК «Ургал» не могло установить по данным Реестра лицензий управляющих организаций адрес указанного Общества.

Но даже в случае наличия соответствующих сведений в Реестре, отсутствие в решении собрания собственников помещений иных данных выбранной управляющей организации, не позволяет установить фактическое место нахождения именно той организации, которая выбрана собственниками помещений.

При этом в ходе проведения проверки, Управлением не устанавливалось обстоятельство того, какая именно организация выбрана собственниками помещений МКД № 10 по ул. Артема.

Из материалов дела следует, что жалоба председателя совета дома Бойко Ю.Н. в Управление по факту не передачи ООО «УК «Ургал» содержала сведения только о наименовании выбранной управляющей организации – ООО «СтройТехСервис».

Несмотря на указанное обстоятельство, Управление в акте проверки констатировало лишь факт нарушения ООО «УК «Ургал» требований части 10 статьи 162 ЖК РФ, отклонив довод проверяемого лица об отсутствии в протоколе общего собрания и уведомлении, сведений об адресе ООО «СтройТехСервис», в силу несущественности этого нарушения.

Однако, даже в ходе проверки Управление не установило необходимые сведения о лице, которому фактически подлежала передаче техническая документация. Соответствующих сведений ни акт проверки, ни предписание не содержит. Доказательств того, что в качестве управляющей организации было выбрано именно ООО «СтройТехСервис», место нахождения которого: р.п. Новый Ургал, ул. Донецкая, 3, кв. 6, не представлено и в ходе судебного разбирательства.

Тем не менее, оспариваемым предписанием на заявителя возложена обязанность устранить выявленное нарушение, выразившееся в не передаче технической документации – ООО «СтройТехСервис».

Таким образом, по смыслу требования данного предписания, устранение выявленного нарушения заключается в передаче технической документации на дом вновь избранной управляющей организации – ООО «СтройТехСервис» в срок до 10.01.2017.

Вместе с тем, исполнимость предписания является важным требованием к данному виду ненормативного акта и одним из элементов законности предписания, поскольку предписание исходит от государственного органа, обладающего властными полномочиями, носит обязательный характер и для его исполнения устанавливается определенный срок, за нарушение которого наступает административная ответственность (статья 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Следовательно, предписание должностного лица, содержащее законные требования, должно быть реально исполнимо и содержать конкретные указания, четкие формулировки относительно конкретных действий, которые необходимо совершить исполнителю и которые должны быть направлены на прекращение и устранение выявленного нарушения.

При этом содержащиеся в предписании формулировки должны исключать возможность двоякого толкования; изложение должно быть доступным для понимания всеми лицами.

Между тем, оспариваемое предписание не содержит сведений, позволяющих идентифицировать лицо, которому подлежит передаче техническая документация, поскольку как указывалось выше, указанные сведения в ходе

проверки Управлением не устанавливались. Доказательств, подтверждающих обратное, Управлением не представлено.

Таким образом, предписание является не конкретным в силу отсутствия в нем сведений, необходимых для его исполнения. Следовательно, предписание не отвечает требованиям исполнимости.

Отсутствие указанных сведений как в уведомлении и решении собственников, а также в оспариваемом предписании, не позволяло заявителю исполнить требование предписания по передаче технической документации.

Поэтому не имеют правового значения доводы Управления о том, что в ответ на уведомление, направленное ООО «УК «Ургал» собственниками помещений, Общество указало на недействительность протокола общего собрания, а также на непредставление доверенности.

Доводы Управления о том, что соответствующие сведения ООО «УК «Ургал» могло запросить у председателя совета дома, либо обратиться в Управление, судом отклоняются.

Отсутствие в протоколе общего собрания собственников помещений и в уведомлении о передаче технической документации сведений, позволяющих достоверно установить, что собственниками помещений в качестве управляющей организации выбрано именно ООО «СтройТехСервис», находящееся по адресу: р.п. Новый Ургал, ул. Донецкая, 3, кв. 6, не свидетельствует о наличии у ООО «УК «Ургал» обязанности принимать меры по установлению адреса вновь избранной управляющей организации, в том числе посредством запроса соответствующих сведений у иных лиц.

При этом суд исходит из того, что Правила № 416 подлежат выполнению не только управляющей организацией, но и уполномоченными собственниками помещений лицами в части надлежащего оформления уведомления.

Кроме этого, представителем Управления не обосновано, на основании каких сведений заявителю могла быть представлена информация об адресе управляющей организации, поскольку в ходе проверки эти сведения Управлением не устанавливались.

Доводы Управления о том, что техническая документация могла быть передана не только вновь избранной управляющей организации, но и одному из собственников помещений в МКД, судом отклоняются, как основанные на неверном толковании положений части 10 статьи 162 ЖК РФ и пункта 19 Правил № 416, которыми установлено, что техническая документация передается организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом.

Возможность передачи технической документации одному из собственников помещений возможна только в случае непосредственного управления МКД, которое в рассматриваемом случае отсутствовало.

Оценив в совокупности установленные по делу обстоятельства, суд приходит к выводу о незаконности оспариваемого предписания в связи с чем требования заявителя подлежат удовлетворению.

Государственная пошлина в сумме 3000 руб. за рассмотрение дела в арбитражном суде первой инстанции в соответствии со статьей 110 АПК РФ подлежит отнесению на заявителя и не взыскивается в связи с ее уплатой при подаче заявления в суд.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 200-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Требования Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ургал» удовлетворить.

Признать недействительным предписание Управления регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края от 11.11.2016 № П2016-11-0129 об устранении нарушений обязательных требований законодательства Российской Федерации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом.

Взыскать с Управления регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края (ОГРН 1122721011236) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ургал» (ОГРН 1082710000053) судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 3 000 руб.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия (изготовления его в полном объеме), если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Д.В. Леонов