

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Всеволожский городской суд Ленинградской области в составе:
председательствующего судьи Дмитриевой Д.Е.,
при секретаре Артюшихиной Ю.А.,

Рассмотрев в открытом судебном заседании административное исковое заявление ООО «БУК» к Комитету государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области государственному жилищному инспектору Колмогорову О.И. о признании незаконным отмене предписания № 211 от 28.02.2019 г.,

УСТАНОВИЛ:

ООО «БУК» обратился в суд с административным исковым заявлением к Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, государственном жилищному инспектору Колмогорову О.И., в обоснование административных исковых требований указав, что 28.02.2019 г. в адрес административного истца, управляюще многоквартирными жилыми домами по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, д. 7 и д.9, государственным жилищным инспектором Колмогоровым О.И. выдано Предписание № 211 от 28 февраля 2019 года, которым требуется исключить из платежных документов плату за техническое обслуживание газовой котельной произвести перерасчет платы собственникам помещений многоквартирного дома по услуг «Техническое обслуживание котельной» в размере 4 732 563 руб. 06 коп.

Указанное предписание административный истец полагает незаконным, вынесенным существенными нарушениями норм законодательства Российской Федерации.

Административным ответчиком не приняты во внимание три решения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, оформленных:

протоколом № 1 оформления результатов заочного голосования собственником 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., дат подведения итогов голосования: 10 октября 2015 года,

протоколом внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома №7 от 09.12.2016 г. № 1/2016,

протоколом внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома №9 от 29.01.2018 г. № 1/2018

которыми в том числе утверждены состав общедомового имущества многоквартирного дома (включая газовую котельную, которая вырабатывает коммунальные ресурсы по отоплению и горячему водоснабжению) и утверждены тарифы (цены) на техническое обслуживание газовой котельной (2,43 руб. с 1 кв.м.) за период с 20 февраля 2014 года по 3 января 2017 года.

Указанными решениями общих собраний утверждены состав общедомового имущества и размер платы за техническое обслуживание газовой котельной многоквартирного дома.

По настоящее время решения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов судом не признаны недействительными и как юридически значимые документы продолжают действовать в отношении собственников помещений многоквартирных домов, в том числе тех, которые не участвовали в голосовании.

Пункт 2 ст. 181.1 ГК РФ предусматривает, что решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Согласно ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В силу положений 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.

В соответствии с п. 1 раздела «Определение состава общего имущества» 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества; в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Согласно протокола № 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,

Генеральным проектировщиком ООО ПСФ «НАКМА» и проектной декларацией застройщика ООО «РегионТрансОйл» предусмотрено строительство котельной мощностью 2,5 МВт. совместно с двумя многоквартирными жилыми домами, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU47504302-38 от 18.10.2013 г. выдано на ввод в эксплуатацию двух многоквартирных домов и газовой котельной как единого комплекса ЖК «Забугорье».

Застройщик ООО «РегионТрансОйл» письмом №12 от 15.11.2017 г. подтвердил 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 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, Нижняя улица, дом №7, дом №9.

Распоряжением № 17 от 02.03.2015 г. администрации муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области также указано на наличие единого жилого комплекса, состоящего из двух многоквартирных домов и газовой котельной как автономного источника теплоснабжения.

Включение газовой котельной в состав общего имущества многоквартирных домов подтверждается договором управления многоквартирным домом № 1 от 18.10.2013г., заключенным между административным истцом 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.

Административный истец полагает, что оспариваемое предписание незаконно возлагает на административного истца финансовую обязанность осуществить дополнительные, не предусмотренные уставной деятельностью, расходы, и создают препятствия для осуществления деятельности административного истца, чем нарушают его права и законные интересы.

В связи с чем административный истец просит суд признать незаконным и отменить предписание Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области № 211 от «28» февраля 2019 года, выданное государственным жилищным инспектором Колмогоровым О.И.

В судебном заседании представитель административного истца административные иски поддержал, просил суд их удовлетворить по мотивам, изложенным в административном иске.

Административные ответчики - Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, государственный жилищный инспектор Колмогоров О.И. будучи надлежащим образом извещенными о времени и месте рассмотрения административного дела, в судебное заседание не явились, направили возражения на административное исковое заявление, просили в удовлетворении требований отказать.

При таких обстоятельствах, суд, применительно к положениям ст. 150 КАС РФ, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся административных ответчиков.

Выслушав мнение представителя административного истца, изучив и оценив материалы административного дела, представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения административных исковых требований по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 218 КАС РФ граждане, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями (включая решения, действия (бездействие) квалификационной коллегии судей, экзаменационной комиссии), должностного лица, государственного или муниципального служащего (далее - орган, организация, лицо наделенные государственными или иными публичными полномочиями), если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности.

В силу положений части 9 статьи 226 КАС РФ, при рассмотрении административного дела об оспаривании решения органа местного самоуправления суд выясняет: нарушены ли права, свободы и законные интересы административного истца; соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих: полномочия органа на принятие оспариваемого решения; порядок и основания для принятия оспариваемого решения соответствует ли содержание оспариваемого решения нормативным правовым актам регулирующим спорные правоотношения.

Исходя из положений части 2 статьи 227 КАС РФ, суд удовлетворяет заявленные требования об оспаривании решения, действия (бездействия) органа местного самоуправления если установит, что оспариваемое решение, действие (бездействие) нарушает права и свободы административного истца, а также не соответствует закону или иному нормативному правовому акту. В случае отсутствия указанной совокупности, суд отказывает в удовлетворении требования о признании решения, действия (бездействия) незаконным.

Административным ответчиком в суд представлен отзыв на административный иск административного истца, в котором фактически подтверждаются обстоятельства, изложенные административным истцом в обоснование заявленных исковых требований.

На основании распоряжения председателя Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области № 211 от 19.02.2019 проведена внеплановая документарная проверка административного истца, по результатам которой выдано оспариваемое предписание.

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 2017 года по 31 января 2017 года. По результатам общего собрания собственников помещений 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 многоквартирных домов. Затраты на строительство газовой котельной были равномерно распределены между участниками долевого строительства и включены в стоимость квадратного метра при покупке жилья.

Административный ответчик приводит иные доводы и 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 документы на оплату жилищных услуг, оказываемых собственникам.

В связи с чем административный ответчик выдал Предписание № 211 от 28 февраля 2019 года, которым требуется от административного истца 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.

Указанное предписание ООО «БУК» просит признать незаконным и отменить по мотивам, изложенным в административном иске.

Из материалов административного 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.

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 административного дела, газовая котельная поставлена на

кадастровый учет и имеет кадастровый номер 47:07:0709006:1442, сведения о регистрационном праве 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 котельня, пристроенная к д. №9, имеющая адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, стр. 9-А. Котельня является опасным производственным объектом (ОПО) зарегистрирована застройщиком ООО «РегионТрансОйл» в государственном реестре опасных производственных объектов под наименованием «Сеть газопотребления» рег. № А19-0942-0001 (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. Котельня 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 18.10.2013 заключенным между административным истцом и застройщиком согласно п. 14 ст. 161 ЖК РФ в приложении №2 к указанному договору в перечне общего имущества многоквартирного дома указана газовая котельня; и договором управления многоквартирным домом от 06.02.2014 утвержденным по результатам открытого конкурса главой администрации МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, приложениях к договору (Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома №7, Акт о состоянии общего имущества многоквартирного дома №9) в составе общего имущества указана газовая котельня.

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 котельня включена в состав общего имущества указанных многоквартирных домов (пункт 10 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 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 протоколом № 1/2018 от 29.01.2018 № 1/2018, в составе общего имущества многоквартирных домов имеется газовая котельня, 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 10.10.2015 г., № 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 газова

котельная, которая вырабатывает коммунальные ресурсы по отоплению и водоснабжению только для данных многоквартирных домов.

В материалы административного 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.

Таким образом, ссылка административного ответчика на непредоставление документов, устанавливающих право собственности тех или иных лиц на газовую котельную, является несостоятельной и подлежит отклонению.

Как разъяснено в пункте 61 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.09.2016 № 36 «О некоторых вопросах применения судами Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации» исходя из статьи 178, части 8 статьи 226 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении. При этом суд не вправе признать обоснованным оспариваемое решение, действие, бездействие со ссылкой на обстоятельства, не являвшиеся предметом рассмотрения соответствующего органа, организации, лица, изменяя таким образом основания принятого решения, совершенного действия, имевшего место бездействия.

Например, при недоказанности обстоятельств, указанных в оспариваемом решении органа государственной власти и послуживших основанием для его принятия, суд не вправе отказать в



7017